



UNIVERSIDADE DE LISBOA
Faculdade de Arquitectura

O papel dos espaços inativos na reabilitação urbana

Projeto em Xabregas

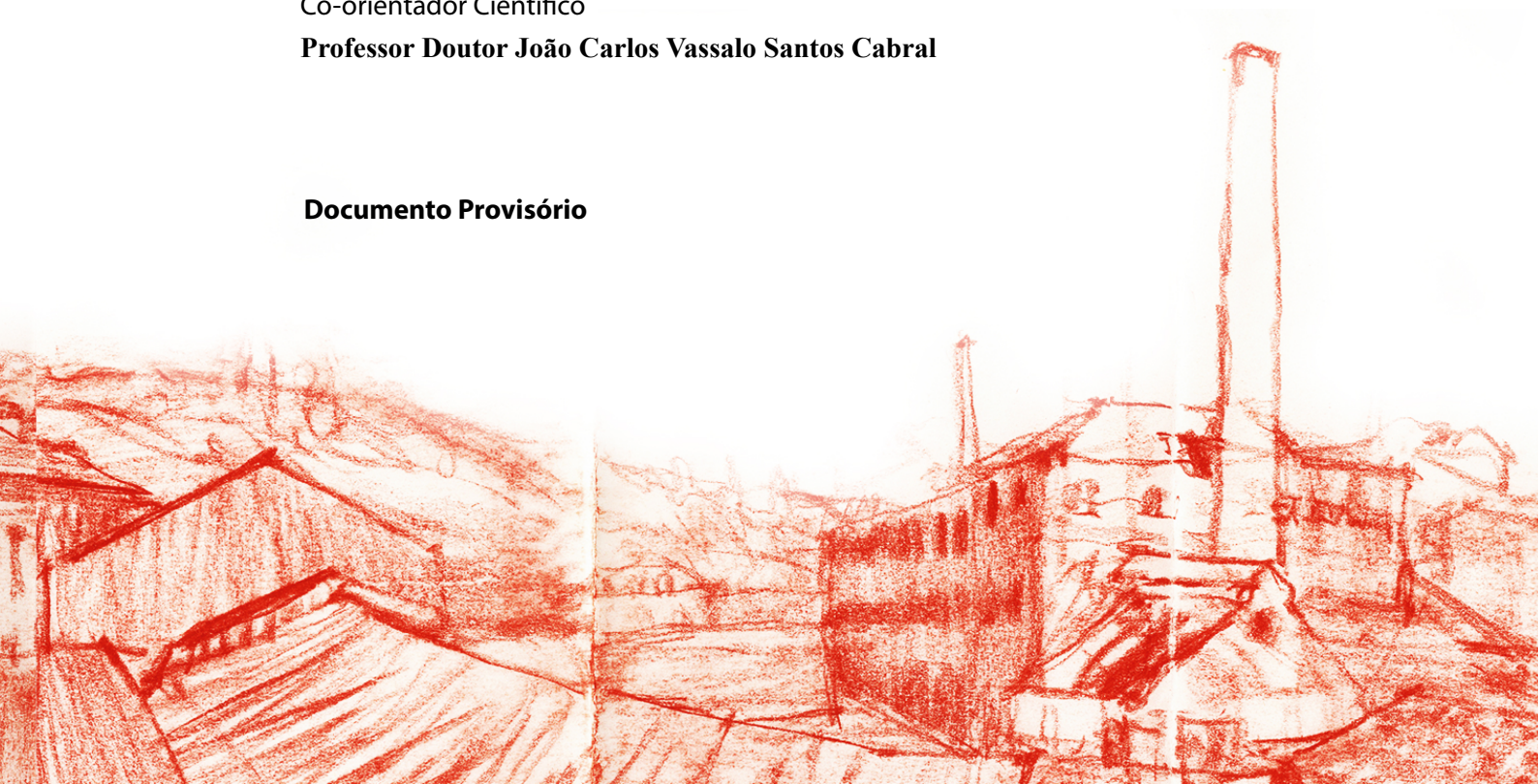
Tomás Alberto Saraiva da Silva Delgado dos Reis
Licenciado em Estudos Arquitetónicos

Mestrado integrado em Arquitetura com especialização em Urbanismo

Orientadora Científica
Professora Doutora Carla Sofia Alexandrino Pereira Morgado

Co-orientador Científico
Professor Doutor João Carlos Vassalo Santos Cabral

Documento Provisório





UNIVERSIDADE DE LISBOA
Faculdade de Arquitectura

O papel dos espaços inativos na reabilitação urbana

Projeto em Xabregas

Tomás Alberto Saraiva da Silva Delgado dos Reis

Licenciado em Estudos Arquitetónicos

Mestrado integrado em Arquitectura com especialização em Urbanismo

Orientadora Científica

Professora Doutora Carla Sofia Alexandrino Pereira Morgado

Co-orientador Científico

Professor Doutor Associado João Carlos Vassalo Santos Cabral

Lisboa, Janeiro 2015

Nome

Tomás Alberto Saraiva da Silva Delgado dos Reis

Departamento

Universidade de Lisboa, Faculdade de Arquitetura

Orientador

Professora Doutora Carla Sofia Alexandrino Pereira Morgado

Co-orientador

Professor Doutor João Carlos Vassalo Santos Cabral

Data

Janeiro 2015

Título do Projeto

O papel dos espaços inativos na reabilitação urbana. Projeto em Xabregas.

Resumo

O contexto socioeconómico atual, aliado a uma nova lógica administrativa, vai colocar novos desafios ao nível do planeamento e gestão territorial. Contudo, quando os recursos disponíveis são relativamente escassos, torna-se necessário desenvolver novas parcerias institucionais e promover a capacitação de novos atores na conceção e implementação de projetos urbanos. Pretende-se, pois, potenciar o trabalho já desenvolvido pelo Município, ao nível do planeamento e gestão do território, integrando-o em rede com outras iniciativas existentes.

Xabregas, na zona oriental de Lisboa, é um território esquecido onde, depois de várias décadas de desindustrialização e suburbanização, proliferam espaços inativos que podem ter um papel determinante na revitalização do lugar. Na proposta de uma Área de Reabilitação Urbana Sistemática, a intervenção tem como principais objetivos a preservação do património construído e a atração de novos usos que possam vivificar o sítio de Xabregas.

É no sentido de revitalizar os espaços inativos que surge a proposta de espaços de trabalho no recinto da antiga Fábrica da Samaritana. O espaço requalificado deve fortalecer a economia local, não só na manutenção do tecido empresarial existente, mas também na atração de novas atividades criadoras de emprego. Por esse motivo, e num contexto de maior incerteza, os espaços concebidos são facilmente apropriáveis em diferentes formas de trabalho. Essa constante mutação tem marcado a evolução dos espaços de escritório a nível mundial. Mas só com um desenho atento às especificidades do lugar, é possível integrar os novos espaços de trabalho numa paisagem já sedimentada.

A reabilitação do recinto desportivo e o conjunto proposto de residências assistidas são duas outras propostas que podem aumentar a coesão social e territorial. No entanto, outros desafios persistem no sítio de Xabregas, como a fraca articulação entre os espaços infraestruturais, a topografia limitante e a heterogeneidade da malha urbana.

Palavras-chave

Espaços devolutos, retração urbana, reabilitação, espaços de trabalho, Xabregas

Name

Tomás Alberto Saraiva da Silva Delgado dos Reis

Department

Universidade de Lisboa, Faculdade de Arquitetura

Tutor

Professor Doutora Carla Sofia Alexandrino Pereira Morgado

Co-tutor

Professor Doutor João Carlos Vassalo Santos Cabral

Date

June 2014

Title

The role of vacant spaces in urban rehabilitation. A project in Xabregas.

Abstract

The current socio-economic situation imposes administrative constraints, thus decreasing state interventionism. Therefore, the new governance challenges city planning methods. When resources are limited, the call of different stakeholders can be vital to get plans and projects off the ground. Furthermore, the cooperation between different actors can enable the participation of the local communities. This project aims to strengthen the initiatives developed by the local authorities.

In Xabregas, Lisbon, several industrial cycles and suburbanization lead to the proliferation of vacant spaces. These spaces can be an asset to regenerate the area. The creation of Systematic Urban Rehabilitation Area (ARU Sistemática) is a stimulus for the urban renewal. The main goals in this proposal are the preservation of the built heritage, as well as the attraction of different activities to the site of Xabregas.

In order to achieve the main goals, this project proposes different workspaces in the former Fábrica da Samaritana. This brownfield site can prosper if local business thrive and new business create jobs. However, as of in times of uncertainty, the new workspaces must be flexible enough to attract different activities. These ever-changing spaces have become increasingly common among office spaces around the world. Yet only a conscious design can ensure a successful integration of new workspaces in a complex urban fabric.

The rehabilitation of the local sports club and the construction of assisted living apartments are key projects that increase social and spatial cohesion. However some site-specific challenges persist, such as the isolative topography, the lack of connection among the infrastructural spaces or the heterogeneous built environment.

Keywords

Vacant spaces, urban shrinking, rehabilitation, workspaces, Xabregas

Agradecimentos

Pretendo expressar o agradecimento a todos aqueles que tornaram este trabalho possível.

À Professora Sofia Morgado e ao Professor João Cabral, pelo apoio e pela indispensável confiança demonstrada ao longo deste trabalho.

Aos Professores Pedro George e José Crespo, pelos desafios colocados nas aulas, que me despertaram a curiosidade e o interesse em compreender o sítio de Xabregas.

Ao Arquitecto Luís Miguel Saraiva, pelo trabalho inspirador desenvolvido na Câmara Municipal de Lisboa.

Ao Eng. Vítor Marques, da Junta de Freguesia do Beato, pelo incansável apoio institucional e pelo desejo de deixar uma um contributo edificante para o bem-estar da comunidade local.

A todos os moradores da Vilas Flamiano e Dias com quem tive a oportunidade de falar, que não têm receio de partilhar o que têm, as histórias que ganharam ao passar dos anos e os lares que habitam.

Aos moradores, comerciantes, mecânicos das oficinas de Xabregas e pessoas ligadas ao Clube Oriental de Lisboa, pelos singulares testemunhos que recebi.

À Dra. Irene, administradora do Centro de Acolhimento de Sem-Abrigos da Vitae, pela atenção prestada no âmbito deste trabalho e pelo trabalho meritório desenvolvido pela associação.

Aos amigos com quem partilho visões diferentes sobre a cidade e o território, jantar após jantar.

Aos amigos que encontrei durante a experiência de Erasmus, com quem mudei a minha percepção incompleta do mundo.

Aos amigos da Quinta de São Francisco que, ano após ano, ajudam-me a traçar um novo Rumo.

Aos avós, de quem levo consolo nas horas mais duras, a força moral e a robustez necessária, e a quem devo, desde cedo, o interesse pelos lugares que juntos visitámos, a herança das gerações e a sensibilidade do meio ambiente.

À família mais próxima, com os pais que me inspiram todos os dias na coragem e na perserverança, e a irmã que muito aprendeu ao meu lado.

À Margarida, pela serenidade imperturbável, e pela paciência das longas conversas.

A todos, o mais sincero obrigado.

Índice geral

Abreviaturas e acromínias	14
1. Introdução	19
2. Retração Urbana.....	23
2.1 - Dinâmica das cidades em retração	23
2.2 - O caso de Xabregas	24
2.2.1 - Expansão urbana e suburbanização	25
2.2.2 - Transformações industriais.....	26
2.2.3 - Problemas ambientais.....	27
2.2.4 - Decisões políticas e planos inacabados	28
2.2.5 - Acessibilidade.....	29
2.2.6 - Pobreza e insegurança	29
3. Espaços devolutos: desafios e oportunidades	33
3.1 - Espaços devolutos e fragmentos da ruralidade.....	33
3.2 - Intervenções em espaços devolutos.....	34
3.3 - A Fábrica da Samaritana.....	36
4. Por um conceito de reabilitação urbana.....	39
4.1 - Reabilitação no mundo	39
4.3 - Portugal	41
6. Espaços de trabalho: uma reflexão crítica.....	45
6.1 - Lisboa Oriental: da indústria fabril às indústrias culturais e criativas.....	45
6.2 - A emergência dos espaços de trabalho partilhado - uma tendência global...	46
6.3 - Os novos espaços empresariais e as suas contradições	47
6.4 - Vilas operárias ou condomínios fechados?.....	48

7. Revitalizar um lugar esquecido.....	51
7.1 - O Espaço de Trabalho.....	51
7.2 - Integrar o antigo recinto da fábrica	53
7.3 - Faseamento de um projeto participado.....	55
8. Conclusão.....	59
Bibliografia	61
Anexos e imagens	67

Abreviaturas e acrónimas

ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística
AML - Área Metropolitana de Lisboa
APL - Administração do Porto de Lisboa
CEE - Comunidade Económica Europeia
CMCE - Committee of Ministers of the Council of Europe
DL - Decreto de Lei
EFTA - European Free Trade Association
ENEI - Estratégia Nacional de Investigação e Inovação para uma Especialização Inteligente
EPUL - Empresa Pública de Urbanização de Lisboa
ICOMOS - International Council On Monuments and Sites
IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INE - Instituto Nacional de Estatística
IORU - Intervenção Operacional de Renovação Urbana
JESSICA - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
LBOTU - Lei das Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo
NRAU - Novo Regime do Arrendamento Urbano
OMC - Organização Mundial do Comércio
ONG - Organizações Não Governamentais
OCDE - Organização para a Coordenação do Desenvolvimento Económico
PDM - Plano Diretor Municipal
PEL – Plano Estratégico de Lisboa
PIB - Produto Interno Bruto
PNPOT - Plano Nacional de Políticas de Ordenamento do Território
POZOR - Plano de Ordenamento da Zona Ribeirinha
PP – Plano de Pormenor
PRID - Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados
PRAUD - Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRU - Programa de Reabilitação Urbana
PU – Plano de Urbanização
PUZRO - Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental
RECRUA - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
RJGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
SAAL - Serviço de Apoio Ambulatório Local

SCC - Setor Cultural e Criativo
SOLARH - Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação de Habitação
SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana
SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana
TIC - Tecnologias de Informação e de Comunicação
UE - União Europeia
UEM - União Económica e Monetária
UIT - Unidade de Intervenção Territorial
UNCTAD - Conferência das Nações Unidas para o Comércio e Desenvolvimento
UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
RTP - Rádio e Televisão de Portugal
UIT - Unidade de Intervenção Territorial
VALIS - Estudo e Plano Estratégico de Preservação do Património Arquitectónico e Urbanístico de Lisboa

Anyone who believes exponential growth can go on forever in a finite world is either a madman or an economist

Kenneth Boulding, 1973: 248



1. Introdução

Entre as consequências mais evidentes da Crise Financeira Internacional contam-se a recessão económica, o aumento do desemprego, a perturbação no mercado imobiliário e o aumento da dívida soberana de vários países desenvolvidos. A incidência destes fenómenos leva a um aumento da incerteza quanto ao(s) modelo(s) de desenvolvimento a adotar no âmbito do planeamento e gestão das cidades.

Importa, pois, determinar as implicações da crise nos objetivos do urbanismo e nos processos de urbanização. A infra-estrutura existente, que suportou o desenvolvimento das cidades, torna-se obsoleta quando as indústrias se transformam e se relocalizam. Renovar a infra-estrutura existente e responder aos novos padrões de desenvolvimento das cidades implica investimentos que o Estado não assume na totalidade, razão pela qual surgem novos modelos de gestão e planeamento, abertos à participação de vários atores nas várias fases dos planos e dos projetos urbanos (Graham e Marvin, 2003).

A multiplicação de atores e as novas dinâmicas socioeconómicas levaram a que o modelo de planeamento racionalista, de antecipação, fosse questionado. Simultaneamente, surgem novas formas de ocupação urbana, difusa, polinucleada, em que a distribuição espacial das funções já não espelha a dualidade das periferias e dos antigos centros urbanos. Esta nova polarização territorial suporta novos modos de vida, que se caracterizam pela diversidade de atividades, padrões de deslocação que requerem flexibilidade, enquanto o consumo infinito de recursos é posto em causa e valores tradicionais, tais como a noção de família, se alteram (Cabral em Bourdin, 2011).

Em Portugal, a crise financeira emergiu num contexto de fraco dinamismo demográfico, que sucedeu um período de expressivo crescimento da população e de construção nova. A população encontra-se em declínio e a proporção de idosos aumentou nos últimos anos (INE, 2011). Se a atual tendência se mantiver, a população nacional passará dos atuais 11 milhões para 7,5 milhões de habitantes em 2030, o que significa que metade do parque habitacional poderá ficar desocupado (Amaral, 2011).

Estes números não refletem, naturalmente, os espaços não residenciais que se encontram desocupados. Espaços comerciais, edifícios de escritórios ou antigas fábricas poderão permanecer devolutos e enfrentar situações de ruína, que comprometem funcionalmente a coesão do espaço urbano, acentuam as assimetrias socioespaciais e alteram a identidade dos lugares.

Na AML, a emergência de novos espaços metropolitanos trouxe o aparecimento de novas polaridades e remete para o esquecimento de zonas que anteriormente beneficiariam da proximidade aos antigos centros urbanos.

A zona conhecida por Xabregas, em Lisboa, corresponde à antiga foz da ribeira de Chelas, local de implantação do presente projeto. Atualmente, o sítio de Xabregas está confinado ao território entre a Cruz da Pedra o começo da Calçada de D. Gastão (Pereira, 2007).

O sítio reflete diferentes dimensões da crise que se vive atualmente. Depois de vários ciclos industriais, a região testemunhou algumas das transformações económicas e sociais (Pereira, 2007). Posteriormente, a indústria entrou em declínio e assistiu-se a uma conversão da economia local. Mas terá sido uma adaptação bem-sucedida? Tendo em conta o papel que os espaços devolutos poderão desempenhar, o presente projeto visa a criação de condições para a reabilitação da zona, desenvolvendo parcerias institucionais e ações de capacitação da população local num contexto desfavorável. De facto, a crise *latu sensu* constitui uma oportunidade para estudar as realidades do ordenamento do território quando, pela primeira vez em várias décadas, ele foi forjado por expectativas irracionais de ganhos e de mais-valias e é forçado a ajustar-se aos fundamentos demográficos e produtivos do território.

Inicialmente, a dissertação aborda a crescente consciencialização para os casos de retração urbana, a nível global, regional e local. O sítio de Xabregas apresenta várias características da retração urbana, que são cruciais para a sua caracterização.

Seguidamente, são apresentados vários tipos de espaços devolutos, designadamente a relação com os cheios e vazios urbanos. A presença destes espaços pode estar estritamente relacionada com a retração urbana, havendo, por isso, novos desafios ao ordenamento do território. Estes espaços são decisivos para a implementação de diferentes técnicas de reabilitação, como se demonstra na parte seguinte da dissertação. A diversidade de operações que se tem realizado em espaços devolutos, a par dos recentes documentos jurídicos publicados em Portugal garante novas oportunidades. Contudo, e à margem dos incentivos governamentais, é fundamental definir o papel que estes espaços apresentam na reabilitação urbana. Novamente, é feita uma caracterização dos espaços devolutos e inativos no sítio de Xabregas.

Posteriormente, é feita uma súmula da evolução dos espaços de trabalho terciário num mundo cada vez mais globalizado, onde as grandes empresas traçam novas tendências que são assimiladas por diferentes actores económicos, independentemente da dimensão ou do *modus operandi*.

Para finalizar, é feita a descrição da proposta, devidamente acompanhada por peças desenhadas. O projecto assenta na reflexão crítica do espaço de trabalho contemporâneo, não só como oportunidade de revitalização de lugares degradados e com fraca integração física na restante malha urbana da cidade, mas também como ameaça à coesão social e territorial. Espera-se que o projeto desenvolvido possa dar um contributo no sentido de garantir, com recursos mínimos, a qualidade de vida da população local.



2. Retração Urbana

Os fenómenos de retração das cidades nos países mais desenvolvidos (*urban shrinkage*) tem recebido uma atenção crescente ao longo da última década. Trata-se de um problema global, que atinge regiões mais ou menos dinâmicas e que, como tal, apresentam características distintas.

Apesar da periodicidade das crises, o número de cidades em contração tem aumentado ao longo das últimas décadas (Oswalt, 2008). São cidades que estão em contra-ciclo num mundo cada vez mais urbanizado. Estima-se que, ao todo existam 370 cidades com mais de 100 000 habitantes em retração (Bernt, 2009), entre as quais contam-se 40% das cidades europeias com mais de 200 000 habitantes. Noutras palavras, Thorsten Wienchman (2012) defende que, na Europa, “existem ilhas de crescimento num mar de retração”.

Cabe, no entanto, estabelecer a distinção entre cidades em declínio e as cidades em retração. Numa conceção moderna, o declínio das cidades reporta a alterações sociais, económicas e ambientais associadas aos ciclos industriais (Soja, 2000) naquela que é denominada a Terceira Revolução Urbana. As cidades em retração sofrem, todavia, os efeitos da crise do fordismo e da dispersão espacial das atividades produtivas, podendo indiciar os alvares da Quarta Revolução Urbana (Audirac, 2011). A retração urbana tem como sintoma mais evidente a perda de população, e relaciona-se com o declínio das cidades industriais. Todavia é fruto, não só da desindustrialização, mas também de fenómenos como a suburbanização ou a baixa taxa de natalidade.

Baseado no projeto Shrinking Cities, Wienchmann (2006) sugeriu uma definição para as cidades em retração: cidades com mais de 10000 habitantes que sofreram um despovoamento em grandes zonas durante mais de 2 anos e que, pelas transformações económicas podem apresentar sintomas de crise estrutural. É nas cidades em contração que residem os perdedores da globalização (Oswalt, 2006). Consequentemente, as cidades em retração caracterizam-se por um desempenho económico decrescente, um tendencial aumento do desemprego, o êxodo da população ativa, infraestruturas sobredimensionadas e casos de segregação social e espacial.

Perante a crescente integração regional, a retração urbana coloca novos desafios. Por exemplo, como pode uma cidade em decrescimento ser competitiva num mundo cada vez mais globalizado? É que a capacidade de competir pode dinamizar a economia local e concentrar conhecimentos, sinergias e externalidades necessárias para que uma dada cidade ou região se possa integrar no mercado global. Essa integração permite tornar a cidade ou região atrativa, podendo captar financiamento e investimento.

2.1 - Dinâmica das cidades em retração

Uma cidade em retração encontra desafios acrescidos para inverter a tendência dominante. Não obstante, pode haver zonas de expansão urbana inseridas numa cidade em retração. Tal deve-se ao facto de a perda populacional e o declínio econó-

mico poder afetar uma região metropolitana, uma cidade inteira ou apenas uma parte (Pallagst, 2005).

O constante aumento do número de cidades que se tem verificado a partir dos anos 50 do século passado torna imperioso o planeamento urbano consciente da retração. Ou, como foi assumido pela EUROCITIES, a retração urbana deve ser encarada como um modelo de desenvolvimento tão válido como o crescimento urbano. As tendências apontam inequivocamente para o surgimento de casos de decrescimento da população, queda da natalidade, envelhecimento e emigração, a par da alteração de ciclos económicos, situações que podem ser inéditas para os agentes do planeamento urbano e territorial. Portugal também apresenta os efeitos da retração, uma vez que, ao longo da última década, o crescimento da população não acompanhou o aumento da oferta de alojamentos. Em 2001 registaram-se 543.777 fogos vagos ou devolutos (INE, 2012), sendo evidente o excesso de oferta de alojamentos. Contudo, apesar da estagnação demográfica e económica, ao longo da última década construíram-se 688 536 novos fogos (*idem*). Como tal, Portugal chegou a 2010 com um rácio de 1,5 fogos por cada aglomerado familiar, sendo o país com o segundo maior parque habitacional relativo do conjunto da União Europeia e Estados Unidos. (Amaral, 2011).

Lisboa, a par de outras cidades do Sul da Europa, apresentou perdas populacionais expressivas ao longo das três últimas décadas. O município esteve, porém, em contraciclo com concelhos limítrofes, que, devido à suburbanização, apresentaram aumentos populacionais. O declínio populacional em Lisboa contribuiu para a existência de cerca de 5000 prédios devolutos (Ribeiro, 2013). A proliferação dos edifícios e espaços desocupados e em mau estado de conservação, com distribuição heterogénea no concelho de Lisboa, implica a implementação de operações de reabilitação sistemática que possam conter uma visão integrada para os territórios menos dinâmicos. Uma vez que a freguesia do Beato encontra-se entre as que assistiram a um maior aumento do número de fogos devolutos, impõe-se uma intervenção que actue como resposta às razões que levaram à perda de população.

2.2 - O caso de Xabregas

Atualmente, o sítio de Xabregas, junto à extremidade do vale de Chelas, é conhecido como o *cemitério de fábricas* (Pereira, 2007). A zona apresentou, à semelhança de outras zonas da cidade de Lisboa, e contrariando a tendência dos concelhos limítrofes na AML, um declínio populacional ao longo de várias décadas, cuja perda terá sido de 30% ao longo das três últimas décadas (INE, 2011). Efetivamente, a freguesia do Beato, onde o sítio de Xabregas está situado, distingue-se de outras zonas da capital, pois apresenta uma das maiores taxas de edifícios devolutos, de pobreza e de assistência social. Note-se que a freguesia é, a par de Marvila, uma das freguesias de Lisboa com mais procura de RSI, indicador que denota carências sociais. Também a percentagem de idosos é elevada, cifrando-se em 26.52% (INE, 2011). Valores desta natureza podem estar relacionados com o declínio da atividade industrial na zona, o baixo valor fundiário e a falta de postos de

trabalho no comércio ou nos serviços. Apesar do setor terciário empregar mais população que o setor secundário, o uso do solo continua a ser predominantemente industrial.

A evolução histórica da freguesia apresenta tensões resultantes das alterações verificadas não só ao nível das estruturas produtivas, mas também ao nível da estrutura social e política. Essa complexidade impõe uma análise às causas do despovoamento. Aplicando a lista elaborada por Wienschman (2006), a análise do despovoamento debruçar-se-á sobre os aspetos referidos.

Tabela I: tipos de retração urbana

Suburbanization	Industrial Transformation	Selective Collapses	Political Strategies
Hollowing Out, 'Doughnut' Sprawl Segregation ...	Old Industrial Areas Rustbelts (Steel, Coal) Harbors, Dockyards Textile Industries ...	<u>Economical:</u> Oil crisis Dot-com Hype Abandonment of Mining Areas <u>Environmental:</u> (Natural) Disaster Pollution Epidemics <u>Political:</u> Banishment War Famine ...	Controlled (Re)Settlements Depopulation Areas Former controlled Colonization Areas ...

Fonte: Sousa:Wiechmann (2010, p. 52)

A análise estabelecida não segue exaustivamente a tabela referida, uma vez que a realidade existente em Xabregas é ideossincrática e pode não estar diretamente relacionada com tendências globais.

2.2.1 - Expansão urbana e suburbanização

Um dos efeitos da expansão urbana é o esvaziamento dos centros urbanos. O fenómeno, responsável pela alteração da estrutura das Áreas Metropolitanas, prende-se com as desvantagens comparativas das áreas centrais. Estas zonas apresentam maiores valores fundiários, impoem restrições, carecem de espaço abundante ou de condições propícias ao uso do transporte individual. Os concelhos limítrofes conseguem então atrair população, enquanto se verificam situações de despovoamento no concelho de Lisboa (INE, 2011).

Não obstante, a freguesia do Beato apresenta numerosos espaços não edificados.

A evolução histórica das áreas consolidadas no concelho de Lisboa demonstram que o território da freguesia sofreu um processo de urbanização orgânico, uma vez que, a partir de meados do século XIX, a cidade expandiu-se para norte. Os planos das “Avenidas Novas”, que prolongam a Norte o eixo monumental da cidade, permitiriam a criação de um

tecido urbano consolidado. Essa expansão foi travada pela orografia dos vales das ribeiras de Alcântara e Chelas, limitando-a, respetivamente, a poente e a nascente. Surgiu então uma dicotomia entre “*a Lisboa burguesa, planeada e higiénica, das imponentes avenidas e praças; e a Lisboa operária, não planeada, poluente, das azinhagas, dos caminhos de ferro das grandes unidades fabris e “Pátios” miseráveis*”. (Pereira, 2007: p. 63). Na zona oriental de Lisboa, a construção de génese ilegal geraria zonas não planeadas, tais como o “Bairro Chinês”, na freguesia de Marvila, que apenas seria erradicado nos anos 90 do século XX.

Fora dos planos de urbanização ficavam então áreas onde a urbanização era orgânica e se processava sobre uma estrutura viária pré-existente. A atual Estrada de Xabregas, anteriormente denominada Rua Direita de Xabregas, fazia parte do Caminho do Oriente, via pela qual era possível sair de Lisboa pela zona ribeirinha do rio Tejo. Também os espaços limítrofes foram reconvertidos, mas estrutura edificada foi mantida. Os conventos libertados aquando da Extinção das Ordens Religiosas de 1834, que em Lisboa eram 65 (Pereira, 2007), permitiram a instalação de várias funções, civis ou militares, de quartéis a fábricas, funções que mais tarde motivariam a expansão do edificado. Para além dos edifícios das antigas quintas, assistiu-se à construção não planeada de habitação para o operariado, que ficaria albergada em pátios e vilas.

Tal como foi estabelecido no Plano Geral de Urbanização e Expansão de Lisboa (1948), toda a zona ribeirinha a leste do centro era considerada industrial. O cariz industrial da zona ribeirinha afastou outros tipos de expansão urbana. Nas freguesias do Beato e Marvila só mais tarde haveria uma consolidação dos tecidos urbanos. Muitos terrenos incultos entre a Avenida Gago Coutinho, a Avenida José Gomes da Costa e o eixo ribeirinho só seriam desenvolvidos por ação da SAAL. Mesmo depois do realojamento das famílias que habitavam em condições precárias, restaram na zona extensas áreas expectantes, que só mais tarde seriam estruturadas como espaços verdes, tais como o Parque da Bela Vista e o Parque do Vale Fundão.

Entretanto, os concelhos limítrofes de Lisboa (fig.1), para além da população, conseguem captar novas indústrias e os novos centros logísticos. A expansão suburbana e a multipolarização da AML são processos que levaram à afirmação de novas centralidades, locais de maior concentração de população, emprego e consumo fora do concelho de Lisboa.

2.2.2 - Transformações industriais

A construção da linha do Norte, que em 1856 passou a ligar as terras ribeirinhas até ao Carregado, chegou ao Porto em 1863 (Silva e Ribeiro, 2008). Esta obra facilitou a industrialização da região. Seria, contudo, a partir de meados do século XIX que a vocação industrial teria um maior impulso (fig.1). Quintas e os conventos seriam adaptados à instalação das fábricas. Inicialmente, as indústrias mais relevantes a fixar-se em Xabregas foram as dos têxteis, da moagem e dos cereais.

Com as fábricas chegaram os operários, vindos de todo o país, litoral e interior. Os intensos horários de trabalho e as fracas posses levavam os trabalhadores a viver em vilas junto às fábricas. Efetivamente, com ou sem reivindicações sociais, a industrialização avançava em Xabregas.

O século XX trouxe o desenvolvimento das infraestruturas portuárias, ao abrigo dos sucessivos Planos de Fomento do Estado Novo (Folgado, 2009). A expansão do Porto de Lisboa e a construção da respetiva cintura, melhorou as acessibilidades e estimulou a modernização das fábricas. Anos mais tarde, a Guerra Colonial estimularia a produção de armamento na fábrica do Braço de Prata, e a Manutenção Militar trabalharia no seu auge. O fim da guerra e a instabilidade política que caracterizou o período que sucedeu da Revolução de 1974 determinaram o começo do declínio dessas fábricas. Porém, outros fatores contribuiriam para o encerramento das indústrias em toda a região: a crescente integração da economia portuguesa no mercado internacional geraria cenários de incerteza, perante os quais a indústria envelhecida acabaria por sucumbir.

Depois assumir o seu auge nos meados do século, o último quartel do século XX trouxe diminuição abrupta da produção industrial, que geraria fluxos decrescentes de pessoas e mercadorias. A zona sofre atualmente as restrições dos centros urbanos, não conseguindo atrair novas indústrias. Depois do desmantelamento de várias indústrias, em toda a AML, os armazéns de logística ocuparam uma importância crescente nas zonas industriais, uma tendência que, salvo escassas exceções, geralmente relacionadas com o terminal de contentores, passaria ao lado de Lisboa Oriental. Mais do que nunca, o sítio de Xabregas encontra-se rodeado de espaços canal, grandes infra-estruturas que serviram uma indústria, cujo ciclo se fechou.

Além das atividades económicas, geralmente do setor terciário, que ocupam as antigas fábricas, existem organizações sociais de grande relevância, algumas das quais foram fundadas pelos operários. São reminiscências de um passado industrial que parece cada vez mais longínquo.

Apesar do declínio das fábricas e do uso do solo, que ainda é predominantemente industrial, existem exemplos de terciarização (fig. 10). No pátio do Black, por exemplo, funcionam oficinas e uma loja de materiais de construção. Ao longo da Rua de Xabregas, existem estabelecimentos comerciais, restaurantes e o centro empresarial de Xabregas. Recentemente, o encerramento de alguns destes negócios dá lugar a novos espaços culturais, que surgem nas imediações do museu do Azulejo, dos quais o Teatro Ibérico é exemplo.

2.2.3 - Problemas ambientais

A presença de indústrias ligadas à produção têxtil, entre outras, pode estar na origem de níveis elevados de contaminação nos solos. A contaminação dos solos motivou a remoção de terras com hidrocarbonetos aquando da construção da Expo 98. Apesar dos esforços desenvolvidos, foram descobertos novos terrenos contaminados posteriormente,

à medida que aqueles terrenos foram urbanizados (Garcia, 2000). Por esse motivo, intervir em zonas industriais desativadas acarreta riscos que podem ter implicações na saúde pública e que convém salvaguardar. Estudos feitos em terrenos no vale de Chelas que se situam em cotas mais elevadas indicam, no entanto, que estes são adequados para a agricultura urbana.

Para além do perigo de contaminação, a proximidade com o rio Tejo não permite a fruição da zona ribeirinha, devido à presença do terminal de contentores, mas trata-se de um fator de risco. A zona da antiga praia de Xabregas e os terrenos baixos da ribeira apresentam riscos de cheias e perigosidade sísmica acrescida. Nos terrenos de maior cota, existe risco de derrocada das encostas (fig. 15). É necessário minimizar os riscos naturais para garantir a segurança de pessoas e bens.

2.2.4 - Decisões políticas e planos inacabados

Quando a zona ribeirinha se tornou na face nobre da cidade, surgiram vários palácios e conventos servidos por cais. D. João III adquiriu terrenos para erguer o Palácio Real de Enxobregas. Mais do que assumir a margem do rio como eixo monumental da cidade, pretendia-se criar em Xabregas uma praça real comparável ao Terreiro do Paço (Andrade, 1990). A construção da Linha do Norte, porém, amputou numerosas propriedades, atravessando também o Terreiro anteriormente construído para o Paço Real. Este ficou reduzido a dois espaços reduzidos, uma vez que o viaduto ferroviário, projetado pelo Engenheiro Valentine, foi habilmente traçado entre os cunhais do Convento de São Francisco e do Palácio do Marquês de Nisa (Pereira, 2007). Esta solução alterou significativamente o espaço público e desvirtuou o propósito inicial, de tornar o Terreiro num local nobre da cidade.

Local de passeio dos Lisboaetas, Xabregas perdeu, pouco a pouco, o ambiente bucólico de outrora. A ampliação das fábricas, a construção não planeada de vilas operárias e o aterro das margens do rio alteraram irreversivelmente a imagem do território (Custódio e Folgado, 1999).

O carácter industrial do sítio de Xabregas foi assumido no Plano Geral de Urbanização e Expansão de Lisboa. A aposta em zonas monofuncionais e a atração de indústrias poluentes, tais como a refinaria da Sacor, em Matinha, dificultaria a presença de outras atividades não industriais. Só mais tarde, depois do encerramento de edifícios industriais de grandes dimensões, surgiriam novos edifícios comerciais e residenciais em grandes operações urbanísticas. O Edifício Lisboa, por exemplo, é de habitação e tem 20 pisos. A sua volumetria contrasta com os edifícios históricos ao seu redor, tendo alterado significativamente a imagem do núcleo urbano central de Xabregas. Existem, porém, outros edifícios habitacionais nas imediações de Xabregas, designadamente no sítio do Alto de São João que, pela volumetria, contribuíram para descaracterizar significativamente a paisagem.

Com efeito, vários planos foram elaborados para a zona oriental de Lisboa. O PEL e o plano VALIS estabeleceram zonas de intervenção prioritárias, das quais a maior

parte não seria executada. Também por parte da APL foi feito um esforço para compatibilizar as atividades portuárias com o tecido urbano da envolvente, ligando a cidade a um rio esquecido, através do lançamento do POZOR (1994). Apenas o Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental conheceria uma implementação parcial, no sentido de renovar e requalificar os tecidos urbanos existentes, relacionando-os com o rio Tejo.

A falta de planeamento urbanístico existente no sítio de Xabregas seria colmatada não só com a infra-estruturação da zona oriental de Lisboa, no âmbito da EXPO 98, mas também através da elaboração do PU Vale de Chelas. O plano contempla a criação de novas infra-estruturas que permitam ultrapassar a obsolescência das estruturas industriais. Nesse sentido, a melhoria das acessibilidades ao Porto de Lisboa e a ligação entre a rua Gualdim Pais, no talvegue do Vale de Chelas, e o sítio do Areeiro, permitiria fechar um eixo de cintura em torno do centro de Lisboa. O Plano de Pormenor data de 1998 e não foi implementado.

O Plano Diretor Municipal de Lisboa (CML, 2012) estabelece os seguintes objetivos para a Unidade Operacional de Planeamento e Gestão onde Xabregas se insere:

- a) promover o património existente enquanto memória da cidade e potenciador da requalificação urbana;
- b) utilizar o sistema de verde público na vertebração e estruturação urbana, com a inclusão do corredor de ligação do sistema de Chelas ao rio, numa lógica de continuidade dos sistemas ecológicos de escala local;
- c) disponibilizar as áreas necessárias à instalação de equipamentos de proximidade dimensionados em acordo com as novas cargas urbanas estimadas;
- d) implementar programas de regeneração urbana especialmente nas áreas identificadas como BIP/ZIP;
- e) densificar o planeamento urbanístico indispensável à organização de um território em forte processo de transformação e com significativa capacidade de acolhimento de funções urbanas da escala da cidade;
- f) minimizar a fragmentação do território resultante de um processo de ocupação avulso e de uma topografia dificultadora da relação entre as partes;
- g) aumentar as áreas de espaços verdes nas áreas históricas consolidadas;
- h) valorizar o Conjunto Urbano Singular do Caminho do Oriente.

A maioria destes objetivos enquadra-se, como se verá a seguir, na realidade de Xabregas. No entanto, apesar de se tratar de uma zona de fratura social e territorial, não está abrangida pelo programa BIP-ZIP. Relativamente aos efeitos do atravessamento da Terceira Travessia do Tejo (TTT), o projeto previa que a acessibilidade à ponte fosse feito cerca de 2 km a norte da área de intervenção, distância que poderia eventualmente minimizar os impactos do projeto no sítio de Xabregas. Atualmente o projeto encontra-se suspenso.

Na Unidade de Intervenção Territorial (UIT) Oriental, o município de Lisboa tem vá-

rios planos previstos. A norte, na freguesia de Marvila, destacam-se o Parque Hospitalar Oriental, onde se espera construir o Hospital de Todos os Santos. O PU da Matinha, construído a sul dos terrenos do Parque das Nações, prevê a urbanização de zonas industriais desativadas, em relação com a zona ribeirinha, tal como no projeto vizinho dos Jardins do Braço de Prata, da autoria de Renzo Piano, que ainda não foi concretizado. O PP Zona Sul da Expo-98 / Avenida Marechal Gomes da Costa já se encontra em vigor e o PP da Envolvente da Estação do Oriente encontra-se em elaboração (figs. 5 e 6).

Mais a sul, já no centro de Lisboa, fica Santa Apolónia, que é a estação terminal da linha do Norte. As obras do terminal de cruzeiros, têm conclusão prevista em 2016, podendo desencadear alterações profundas na zona. Irá este projeto, todavia, melhorar a qualidade de vida da população residente na zona oriental de Lisboa?

2.2.5 - Acessibilidade

Apesar de Xabregas ser facilmente acessível de automóvel a outros pontos da cidade de Lisboa (através da avenida Infante D. Henrique ou da rua Gualdim Pais), existe uma falta de acessibilidades no que concerne aos transportes públicos.

A distância à estação de metro mais próxima (1,5 km) excede largamente o máximo admissível para o acesso pedonal. No que concerne à acessibilidade ferroviária, as estações mais próximas distam 1,5 km, correspondendo a Santa Apolónia e Marvila, distância largamente superior aos 500 metros recomendados. Apenas três vias, a Rua Madre Deus, a Rua Gualdim Pais e a Avenida Infante D. Henrique, são servidas por toda a oferta de autocarros da Carris que atualmente serve Xabregas (fig. 9). As carreiras são 728 (Restelo – estação do Oriente), 759 (Restauradores – estação do Oriente), 794 (Terreiro do Paço – estação do Oriente), 718 (ISEL – Alameda D. Afonso Henriques) e 742 (Bairro de Madre Deus – Casalinho da Ajuda).

2.2.6 - Pobreza e insegurança

A presença de equipamentos sociais marca o sítio de Xabregas. A assistência social era inicialmente dada por conventos como o de Madredeus, tendo sido fundada, em 1496, a Santa Casa da Misericórdia. Porém, o aparecimento das indústrias motivou novas formas de assistência social, não só ao nível da construção das vilas operárias, mas também na construção de escolas e outros equipamentos.

Durante a primeira república foram construídas várias escolas pelo Estado, enquanto a Casa da Misericórdia aprofundou a assistência social, construindo balneários, postos de socorro noturnos, lactários infantis, e cozinhas económicas.

Mais recentemente, entraram em funcionamento três postos de apoio a sem-abrigo no sítio de Xabregas: o Exército da Salvação, o Centro de Acolhimento Sem Abrigo e a Associação Para o Desenvolvimento e Solidariedade VITAE (fig. 13). A presença destes centros numa área tão reduzida é apontada, por numerosos moradores, pela vinda de sem

-abrigo que geram insegurança. Não existem valores oficiais sobre o número de sem-abrigo que frequenta a zona, mas algumas testemunhas locais apontam para “várias centenas”.

O território da zona oriental de Lisboa é marcado pelas operações de realojamento realizadas pelo Estado. Se, durante o Estado Novo foram construídos bairros económicos, entre os quais se conta o de Madre Deus. Na freguesia do Beato subsistem outros bairros sociais com graves problemas de segregação social, designadamente os bairros Carlos Botelho e Portugal Novo (Pereira, 2007).



3. Espaços devolutos: desafios e oportunidades

Apesar de não haver consenso, o conceito de espaço devoluto não é novo. Não havendo qualquer definição urbanística em Portugal, apenas existe uma definição fiscal para os fogos devolutos, que data de 2006, com a aplicação do NRAU. Por fogo devoluto designam-se os prédios urbanos ou frações autónomas que ficam desocupados por um período igual ou superior a um ano e que, por isso, não têm contratos com as empresas de serviços (tais como água, telefone, gás ou electricidade). (DL n° 159/2006, 8 de Agosto – *Definição do Conceito Fiscal de prédio devoluto*).

Perante os desafios e as oportunidades que os espaços devolutos oferecem, importa conhecer as características de cada espaço e procurar as razões que levaram à desocupação e que, estando desafectos de qualquer atividade, conduziram a um eventual abandono e consequente degradação. Segundo o relatório elaborado pela EPUL (2006) sobre fogos devolutos no Concelho de Lisboa, os imóveis devolutos encontram-se nas seguintes situações:

- a) transação fundiária pendente;
- b) pedido de aprovação de obra pendente;
- c) arrendamento por um baixo valor, na expectativa de utilização ou indemnização futura;
- d) especulação imobiliária, na expectativa de valorização patrimonial;
- e) receio de perder direitos de propriedade aquando do arrendamento;
- f) falta de meios para proceder à manutenção do imóvel;
- g) aguarda desocupação dos últimos residentes para futuras intervenções;
- h) falta de acordo entre proprietários.

Como se pode constatar pelos casos referidos que podem conduzir à desocupação de um espaço edificado, não é a crise económica, nem sequer os fenómenos de retração urbana que explicam a totalidade dos espaços devolutos. No entanto, estes espaços estão geralmente associados a aspetos negativos, podendo comprometer a vitalidade de um território mais alargado. Perante um edifício desocupado, a imagem de abandono está associada à crise, precariedade, declínio e mesmo perigo, contribuindo assim para uma desvalorização fundiária que se pode estender à zona envolvente (IAAI/USFA, 2006).

Paradoxalmente, os espaços devolutos constituem uma oportunidade de regeneração, na medida em que criam a possibilidade de melhorar a infraestrutura existente, aumentar a oferta de serviços e equipamentos, estruturar o território e dinamizar o mercado imobiliário. As intervenções a desenvolver devem contemplar a natureza do espaço urbano, para que se possa, através destes espaços, corrigir excessos decorrentes da expansão urbana.

3.1 - Espaços devolutos e fragmentos da ruralidade

Nos casos de declínio ou retração urbana, uma das consequências mais visíveis é o aumento de espaços inativos. Para além dos espaços devolutos, existem espaços não edi-

ficados, alguns dos quais também sofrem de abandono e esquecimento.

Perante a diversidade de espaços inativos, qualquer tipificação corre o risco de se tornar simplista.

Sóla-Morales (1995) definiu o conceito de terreno abandonado e esquecido através da expressão *Terrain Vague*. O vazio urbano, como foi mais tarde traduzido, não se encontra necessariamente inativo, podendo assumir uma grande utilidade na definição da imagem da cidade. É esse o caso das grandes praças, tais como a Praça do Comércio, em Lisboa, ou dos locais dos mercados de rua, à semelhança do mercado que existiu no Largo Marquês de Niza, em Xabregas.

Efetivamente, os vazios urbanos nem sempre são intencionais. Quando correspondem a espaços inativos, povoam a paisagem urbana, não só no subúrbio, mas também nos tecidos urbanos consolidados. Parafraseando, pode assumir-se que os vazios urbanos existentes nas franjas urbanas correspondem, frequentemente, a terrenos anteriormente agrícolas que não foram (ainda) urbanizados, podendo ainda tratar-se de áreas *non-edificandi* protegidas pelos regulamentos (Morgado, 2005).

Nos tecidos urbanos consolidados, os vazios urbanos correspondem a mudanças ao nível da ocupação e do uso do solo. Se, em alguns casos, os terrenos aguardam uma reconversão urbanística, malha urbana pode também ser incompatível com as novas exigências no que concerne ao uso e ocupação do solo.

Certas áreas não edificadas, cujo limite é definido pelas áreas urbanas consolidadas que as rodeiam, surgem frequentemente em áreas industriais abandonadas, cujas instalações fabris ou portuárias foram demolidas. Os *brownfields*, como são denominados, encontram-se muitas vezes contaminados, e a escala dos antigos edifícios torna-se num desafio para a reconversão urbanística. No sítio de Xabregas, estes terrenos são visíveis, por exemplo, no espaço delimitado pela Estrada de Chelas e pela Rua Gualdim Pais.

Apesar de carecerem de significado, estes espaços constituem uma mais valia para a cidade, não só nas hipóteses de reconversão e regeneração dos tecidos urbanos, mas na sua indefinição. São espaços que alargam as possibilidades ao nível das intervenções no território (Morgado, 2005).

3.2 - Intervenções em espaços devolutos

Philip Oswalt (2007) utilizou o conhecimento dos processos de retração nas cidades alemãs para definir possíveis estratégias a aplicar em outros locais. Uma vez que são sugeridos vários modelos, a aplicação das soluções pode variar, dependendo das características de cada sítio.

A *desconstrução* refere-se às intervenções urbanísticas nas quais é possível manter qualidades na cidade remanescente (Sousa:Oswalt, 2010). Quando a cidade se encontra em retração, é possível:

- a) demolir edifícios;
- b) alterá-los e ajustá-los às novas necessidades;

- c) criar espaços verdes nos terrenos expectantes;
- d) demolir ou despovoar as zonas mais periféricas, em detrimento do centro da cidade;
- e) densificar as novas centralidades em detrimento das zonas menos dinâmicas ou
- f) reduzir a densidade populacional.

Estas soluções acarretam, no entanto, vários desafios. A demolição de edifícios pode não resolver problemas relacionados com o despovoamento, mas antes intensificá-lo, e o desinvestimento em zonas menos dinâmicas da cidade pode criar situações de desigualdade social. Também a forma urbana resultante deve ser devidamente planeada, de forma a garantir que os níveis de serviço de equipamentos e infraestruturas são adequados. Ocorreu em numerosas zonas industriais esquecidas, tais como a Expo 98, em Lisboa, Sulzerareal, em Winterthur (Suíça) ou Västrahammen, em Malmö (Suécia). Em qualquer destes casos, as operações urbanísticas realizadas passaram por uma alteração da escala do ambiente construído, para que a malha urbana pudesse responder às exigências de uma zona de habitação, comércio e serviços.

A *reavaliação* corresponde, para Oswalt, a uma reapropriação efêmera ou definitiva de espaços inativos (*idem*). Apesar das novas possibilidades que estes espaços oferecem, podem surgir dificuldades na atribuição de novos usos e novas funções. São então experimentados novos usos, novas formas de cooperação, novas interações sociais e atribui-se um significado que apenas estava latente. Os espaços inativos são também propícios à experimentação de novos modos de vida e formas de expressão alternativas. A atmosfera existente, com as paisagens únicas, propicia o aparecimento de novas práticas espaciais, associadas a novas formas de empreendedorismo, de expressão cultural ou de inovação. Oswalt refere ainda a capacidade que os edifícios devolutos possuem para a criação de novas espacialidades e explorar novas materialidades.

Apesar de nem todos os espaços estarem qualificados para albergar certas atividades, este modelo pode criar condições que permitam a definição funcional dos espaços devolutos. As funções a criar nos espaços devolutos podem ser desenvolvidas por agentes que tenham pouco capital disponível para investir no lugar.

Neste tipo de intervenções incluem-se a apropriação de espaços abandonados por comunidades com estilos de vida alternativos, como aconteceu no bairro de Kristiania, em Copenhaga (Dinamarca). Também a instalação do Lx Factory em várias instalações fabris (como a antiga Tipográfica Lisbonense), corresponde a uma ocupação que foi pensada para ser temporária, mas cujo sucesso permitiu a fixação de várias empresas do Setor Cultural e Criativo.

Também o planeamento estratégico pode conter instruções para a gestão dos espaços devolutos. Quando as cidades se encontram em retração, torna-se necessário repensar as metas e os objetivos das intervenções a desenvolver. Nesse sentido, as intervenções ao nível da mediatização do espaço urbano, com enfoque no marketing territorial, podem reverter efeitos nocivos da retração urbana. Quando a imagem da cidade é (re)inventada, a identidade é fortalecida e eventualmente geram-se as bases para a discussão pública

sobre os cenários de desenvolvimento do espaço urbano. É nesse contexto que se enquadram várias iniciativas desenvolvidas em espaços devolutos, tais como Marvila, Capital do Nada (2002), em que vários espaços inativos da zona oriental de Lisboa foram palco de peças de teatro, concertos e exposições que contaram com projeção mediática. Outras intervenções desenvolvidas em espaços devolutos contemplam a conversão paisagística, usando recursos mínimos. É esse o caso do parque Candlestick, em São Francisco (EUA), e de outros parques construídos em antigos espaços industriais.

3.3 - A Fábrica da Samaritana

Com uma estrutura edificada envelhecida (fig. 12) e uma elevada percentagem de edifícios devolutos (fig. 13), a freguesia do Beato apresenta casos flagrantes de degradação. Um mapeamento desses casos revela que a zona envolvente do Becos da Amorosa e dos Toucinheiros (junto à rua Gualdim Pais) e a rua da Manutenção Militar são as zonas mais afetadas pela degradação do edificado. Estas zonas têm, como características comuns, a existência de edifícios industriais obsoletos e de equipamentos sociais, designadamente centros de apoio a sem-abrigo. Essa situação contribui para que os edifícios devolutos que não se encontram entaipados sofram sinais evidentes de vandalismo. O balneário que existe junto à rua Gualdim Pais, por exemplo, encontra-se severamente danificado. Perante os perigos que os espaços devolutos trazem o município procedeu à demolição de vários edifícios devolutos. Contudo, este é um processo avulso, feito à margem de planeamento.

Entre os espaços devolutos que restam, depois de várias décadas de abandono, encontram-se as instalações da antiga fábrica Companhia de Fabrico de Algodão de Xabregas, vulgo Fábrica da Samaritana, futuramente ocupada pela Sociedade Têxtil do Sul. O edifício original tem 36 metros de comprimento e 21 metros de largura, com 108 janelas nas quatro fachadas (Leal, 1873). Posteriormente, a localização da máquina a vapor faz-se em casa própria, exterior ao edifício, virada a Sul. Um incêndio, em 1877, permite a renovação da fábrica e a reconstrução da casa das máquinas. A partir de então, a fábrica é sucessivamente ampliada, sendo dotada de uma segunda casa das máquinas, adossada à fachada norte do edifício principal (fig. 5). O auge da fábrica acontece no fim do século XIX. Nessa altura, laboram 531 operários e funcionam 213 teares (Custódio e Folgado, 1999). Em torno do edifício principal constroem-se vários edifícios que funcionariam como armazéns, oficinas e ainda um internato para aprendizes. O fato de mais de metade da mão-de-obra da fábrica ser constituída por crianças motiva um escândalo na sociedade lisboeta. Após a integração da fábrica na Sociedade de Têxteis do Sul, em 1932, a fábrica sofre um declínio da atividade, não voltando a ser reconstruída depois do incêndio de 1947 (*idem*). A destruição causada ainda é visível na atualidade, uma vez que, no interior destruído, apenas existem reedificações pontuais de pequenos negócios. Os edifícios da antiga fábrica são atualmente ocupados por oficinas, lojas de materiais de construção e armazéns. O interior da ala sul do edifício principal conta-

se entre os espaços devolutos do recinto.

Entre os edifícios degradados da envolvente, contam-se vilas operárias. A primeira vila operária, de nome Flamiano, é financiada por Alexandre Black e John Scott Howard, primeiros proprietários da fábrica de algodão, em 1887, sob o risco do engenheiro António Teixeira Júdice. Ocupa uma área de 4.040 m², 1080 m² para habitação e 2060 m² para logradouros e ruas. Já a vila Dias é construída em 1888, junto à via férrea, por ordem de Carlos Dias, para alojar os operários da sua Fábrica de Têxteis do Vale de Chelas (Antunes, 2002).

Atualmente, as Vila Flamiano e Dias, assim como os terrenos ocupados pelo COL, estão na posse dos herdeiros da Fábrica de Têxteis do Sul. A maioria dos arrendatários já não tem qualquer relação com a indústria.



4. Por um conceito de reabilitação urbana

Historicamente, os conceitos de reabilitação surgiram associados à conservação do património edificado aquando do advento da revolução industrial, pela necessidade de preservar edifícios de interesse patrimonial que de outra forma desapareceriam. Uma vez que os monumentos carecem de ações de proteção, os valores de autenticidade, restauro e salvaguarda não são consensuais. Se apenas os edifícios de interesse histórico e artístico eram alvo de ações de salvaguarda, também os edifícios de arquitetura vernacular, a paisagem e os respetivos valores seriam considerados. Mais tarde, o alargamento da noção de património incluiria ainda edifícios técnicos, obras de engenharia e instalações industriais. Estes últimos mereceram atenção durante a década de 50, quando a recuperação da Segunda Guerra Mundial motivou, na Europa, a destruição de edifícios industriais.

Apesar das várias intervenções de restauro em conjuntos arquitetónicos e em zonas históricas já realizadas, o contexto urbano do património apenas foi considerado de forma incipiente na Carta Europeia do Património Arquitetónico de 1975 (Recomendação 764, cit. 50).

Uma vez centradas na preservação e melhoria dos edifícios de interesse patrimonial, as primeiras intervenções de reabilitação urbana debruçaram-se sobre a preservação da cidade histórica, incluindo os edifícios modestos, afim de manter o contínuo urbano. Pretendia-se geralmente preservar o edificado, na sua integração paisagística, e manter a população das zonas intervencionadas. Este tipo de intervenções dependia em grande medida do Estado, que financiava as equipas de trabalho, assim como a generalidade das operações desenvolvidas.

4.1 - Reabilitação no Mundo

Com o agudizar do declínio de áreas urbanas degradadas, no decurso dos anos 80, ocorreu uma alteração dos modos de intervenção da reabilitação urbana. Questões como as políticas de habitação, do ambiente e do desenvolvimento territorial entraram na ordem do dia, numa mudança que se traduz numa emancipação da reabilitação das políticas de proteção do património cultural. Efetivamente, surgiram problemas sociais, ambientais e até económicos decorrentes dos excessos cometidos aquando do crescimento das cidades. Limitar a reabilitação urbana à preservação do património seria uma solução inconsequente ou meramente parcial.

Cada vez mais, a reabilitação assume a capacidade de fazer frente aos desafios da competitividade, cujos fatores legitimariam as diferentes dimensões da ação territorial. A mudança do papel do Estado e o protagonismo da competitividade levaram à emergência do planeamento estratégico para estruturar as ações territoriais, à luz dos quais as ações de reabilitação urbana são realizadas. Estes planos definem a articulação entre as várias escalas e os agentes institucionais, os objetivos e metas a atingir e a escolha de prioridades. O primeiro plano estratégico foi elaborado em São Francisco (EUA), em 1981. O planeamento estratégico difundiu-se na Europa depois do Plano Estratégico Barcelona 2000,

aprovado em 1990, com o qual se pretendia maximizar os benefícios dos Jogos Olímpicos de 1992 (Marques e Salvador, 2014). Em Portugal, o primeiro plano estratégico territorial foi elaborado em Lisboa, em 1990-92.

Na lógica de competitividade, que marca o urbanismo liberal, o papel do Estado abrir-se-ia à intervenção cívica e à participação de vários atores, no âmbito dos processos de governança. Nesse contexto, em que os processos de decisão, o controlo e o financiamento não depende apenas do Estado, deixa de haver critérios à luz dos quais é possível aferir e avaliar a qualidade de um plano (Cabral em Bourdin, 2011).

Perante os novos desafios, as políticas de reabilitação urbana levariam a cabo um conjunto de intervenções do âmbito de diferentes áreas setoriais, como revelam as intervenções realizadas ao nível da política de habitação e das ações realizadas com consciência ambiental em áreas como os transportes públicos e a requalificação de espaços naturais degradados. O carácter multisetorial destas intervenções foi acompanhado por uma maior complexidade no que diz respeito aos atores envolvidos. Simultaneamente, os processos são menos rígidos, verifica-se uma menor dependência no financiamento do Estado e um estímulo à ação privada (Pinho, 2009).

Ao longo dos anos 90, as intervenções mantiveram e alargaram o carácter multisetorial e passaram a incidir tanto no território construído como no natural, aumentando a diversidade de ações. Assim, a reabilitação urbana centrar-se-ia não no património cultural, mas sim no desenvolvimento humano e na qualidade de vida, numa conceção que colocaria o património imaterial, e não só o património construído, na ordem do dia. Centrar modelos de desenvolvimento regional e local na qualidade de vida implica permitir que cada indivíduo tenha a liberdade de fazer as suas escolhas, pelo que a diversidade de estilos de vida é incentivado através de um urbanismo inclusivo. Contudo, essa valorização da diversidade estender-se-ia para elementos como a paisagem ou a acessibilidade do espaço público. A reabilitação urbana centrou-se, portanto, na promoção da coesão social e territorial, nomeadamente através de ações de capacitação da população, dos processos de participação que se traduzem na capacidade de fazer escolhas, tanto a nível individual, como a nível comunitário (*idem*).

Nos anos 90, a preservação do património cultural assumiria uma importância crucial, à medida que a globalização cria uma tendência uniformizadora. É nesse contexto que a preservação do património se afigura, uma vez mais, como sendo a celebração da diversidade cultural e, principalmente, como elemento diferenciador de um lugar no plano regional e mesmo global. O património cultural que deve ser preservado, porém, é mais abrangente. Deve preservar-se não só o património material, edificado, mas também o imaterial, o tangível e o intangível. Mesmo ao nível do património edificado, não só os edifícios eruditos, mas também os vernáculos e as construções técnicas seriam alvo de ações de reabilitação. O carácter das intervenções sobre o património, porém, é radicalmente diferente dos anos precedentes, uma vez que, cada vez mais, são feitas intervenções de impacto mínimo sobre o edificado, que podem passar pela assunção da ruína. A CMCE definiu em 1990, através da Recomendação 20, um alargamento da noção de interesse

patrimonial, antes preconizado por Françoise Choay. Em Portugal, emerge a noção de *Arqueologia Industrial*, na sequência da crescente valoração do património associado aos vários ciclos industriais, que se encontra ameaçado num período de desindustrialização.

Ao nível da metodologia dos planos de reabilitação, emerge a tendência não só para a integração das iniciativas de reabilitação em rede, mas também pela aprendizagem governamental, não só pelo estudo de boas práticas, mas também pela avaliação de ações já realizadas. Assim, os processos de reabilitação urbana inserem-se em ciclos de conceção, implementação, e avaliação e monitorização, nos quais a avaliação de intervenções interiores é integrada em ciclos. Vários elementos da sociedade, nos setores público, privado, voluntário e comunitário são chamados a intervir.

Simultaneamente, o conceito de *revitalização* assumiu importância em vários documentos oficiais. É o caso do documento lançado pela UNESCO, *Historic districts for all: A social and human approach for sustainable revitalization. Brochure designed for local authorities* (2007). O documento revela que os conceitos de reabilitação e revitalização são cada vez mais abrangentes, dando origem a processos multidisciplinares. Trata-se de um alargamento das tendências de reabilitação verificadas nos anos 80. As intervenções querem-se pensadas em termos ambientais, sociais, económicos e culturais. O mesmo documento aponta ainda que as operações de reabilitação urbana em zonas históricas devem tirar o máximo proveito das construções existentes, criar emprego, manter a identidade e a estrutura social local, o aumento da qualidade de vida, dinamizar a economia local e desenvolver ações pluridisciplinares.

4.2 - Portugal

As técnicas de reabilitação urbana referidas nem sempre têm lugar em locais de interesse patrimonial. Cada vez mais procede-se a ações de reabilitação urbana em territórios afastados dos centros urbanos que também apresentem necessidade de intervenção.

Também a evolução da reabilitação urbana em Portugal reflete o carácter mais abrangente das intervenções. Inicialmente, as operações de reabilitação urbana incidiram sobre a recuperação ou reabilitação de edifícios degradados, designadamente através do PRID, RECRIA, REHABITA, RECRIPH, IORU, SOLARH ou REABILITA. Com efeito, tanto a criação do Fundo de Fomento da Habitação (atual IHRU), em 1973, como as operações da SAAL, iniciadas em 1974, constituem exceções que permitiram a intervenção em áreas críticas e o realojamento de populações que ocupavam habitações precárias.

Posteriormente surgiram, em Portugal, programas de reabilitação apoiados pela UE. Estes programas iniciaram-se em 1988 com o PRAUD; em 1994 iniciou-se o URBAN, naquela que é a primeira iniciativa comunitária focada nas cidades. Os municípios que aderiram aos PRU conseguiram canais específicos de financiamento. Simultaneamente, foram criados programas nacionais de reabilitação urbana, tais como o Programa Polis. A evolução deste programa reflete a tendência para as operações de reabilitação urbana se diversificarem: se, na primeira fase, o programa apenas incidia sobre áreas centrais

e históricas, posteriormente, o programa incluiu áreas suburbanas (Cacém, Ermesinde, Costa da Caparica,...). Na fase mais recente, o Programa Polis incide sobre áreas costeiras e na reconversão de espaços naturais (por exemplo, Ria Formosa). As AUGI mereceram atenção nos processos de reabilitação urbana, através do PER ou da formação de SRU municipais ou inter-municipais (que também poderiam intervir em áreas históricas).

Os modelos de intervenção e as formas de financiamento também são diversificados. Surgiram operações de reabilitação urbana como *Viver Marvila* ou *Zambujal Melhor* que resultam de parcerias entre os municípios locais e o IHRU. As SRU, criadas pelas câmaras municipais, podem contar com a participação dos proprietários. Relativamente ao financiamento europeu, surgiram novos programas, tais como o JESSICA, e linhas crédito, designadamente o Programa de Reabilitação Urbana, iniciado em 2012.

Segundo a “Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada”, (1995) as operações de reabilitação urbana no concelho de Lisboa contemplariam não só a recuperação do edificado, mas também a vivificação do património, através de intervenções sociais. Para tal são apontadas as várias técnicas de reabilitação urbana:

- a) Renovação urbana**, que consiste na substituição tecidos urbanos, edifícios e funções associadas. Trata-se de uma solução a adotar em áreas sem valor patrimonial reconhecido.
- b) Reabilitação urbana**, em que o conjunto de melhoramentos feitos nos espaços interencionados pretende aumentar a qualidade de vida sem prejuízo da identidade do local.
- c) Revitalização urbana**, cujo conjunto de intervenções visa dinamizar uma zona em decadência, através de ações que visam não só a recuperação do edificado ou do espaço público, mas também a dinamização social e económica.
- d) Requalificação urbana**, que visa a conversão funcional de uma zona desenquadradas

O Regulamento Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em vigor desde 2009, facilita a reabilitação urbana e as suas técnicas. Segundo Fernanda Oliveira (2012), o Decreto-Lei nº307/2009 assume a reabilitação urbana como uma política pública. Cabe então aos organismos do poder central e local a criação de condições para que as obras de manutenção sejam feitas pelos proprietários dos imóveis. A programação destas ações está plasmada no documento da ORU, de modo a que o interesse dos proprietários não seja lesado. Para além de intervenções de manutenção e de modernização do edificado, o novo enquadramento legal permite ainda a renovação urbana (quando há substituição de edifícios já existentes) e/ou à reestruturação de espaços obsoletos em áreas de reabilitação.

A definição de uma área de reabilitação urbana pode ser feita por instrumento próprio ou através de um PP. Como consequências imediatas, as áreas de reabilitação urbana passam a dispôr de um regime fiscal próprio, procedendo-se também à justa repartição dos benefícios e encargos dos proprietários. Para reunir as condições necessárias, pode haver recurso a expropriações ou a venda forçada dos imóveis (Oliveira, 2012).

A Câmara Municipal de Lisboa definiu uma ARU que abrange uma área significativa do concelho. A extensão da área demonstra a aposta feita nos incentivos fiscais neces-

sários para dinamizar as áreas centrais da AML. Paralelamente à ARU existem ainda programas locais de reabilitação urbana, alguns dos quais são específicos do concelho de Lisboa. A definição ao nível dos PP e PU, a intervenção nas ACRRU, co-financiada com fundos comunitários, assim como os programas de habitação, realojamento, permitem uma intervenção local. Não foram, porém, definidas ORU Sistemáticas, conforme a versão mais recente do RJRU, que permitem uma intervenção mais detalhada não só ao nível do edificado, mas também ao longo do espaço público.



6. Espaços de trabalho: uma reflexão crítica

O presente projeto assume a ascensão de novos espaços de trabalho como uma oportunidade de revitalização do sítio de Xabregas. A intervenção incidirá na área jusante do vale de Chelas, uma vez que a zona apresenta alguns dos problemas que mais afectam todo o sítio de Xabregas. Não só o espaço está fragmentado por uma topografia segregadora e pela fraca articulação de espaços infraestruturais, mas também existe uma proporção alarmante de edifícios em mau estado e espaços inativos. É precisamente no talvegue do vale de Chelas, anexa à linha férrea que a separa da zona ribeirinha do Tejo, que se localiza a Fábrica da Samaritana. Uma intervenção bem-sucedida pode beneficiar o sítio de Xabregas, articulando-o precisamente com o vale de Chelas que o moldou.

O recinto da Fábrica da Samaritana tem espaço abundante que permite a atração de novas atividades económicas, numa localização central na Área Metropolitana de Lisboa. Dista menos de 5 quilómetros dos principais pontos de entrada na região, designadamente o aeroporto internacional, os terminais fluviais e as estações de comboio com viagens de longo curso, pese embora a fraca cobertura de transportes públicos. Mas quais serão os espaços de trabalho mais adequados num sítio com estas características?

6.1 - Lisboa Oriental: da indústria fabril às indústrias culturais e criativas

Cada vez mais, a criatividade assume-se como elemento fundamental da construção da cidade. A cidade criativa de Charlse Landry (2008) pode catalizar a criatividade daqueles que, segundo Richard Florida (2003), empregam o talento nas indústrias criativas, formando aquela que é designada por classe criativa. É a criatividade que, segundo Peter Hall (1998) assume várias formas: cultural, tecnológica, intelectual, social e organizacional. Como tal, a criação de condições que possam promover a criatividade urbana passam pelo diálogo entre os diversos atores. O papel das indústrias criativas, designadamente a produção de bens e serviços culturais tem um papel que, embora não seja exclusivista, assume um protagonismo que é sintomático de uma resposta pragmaticista à crise financeira (Seixas e Costa, 2011).

Para o setor cultural e criativo em Portugal foi estimado um contributo nacional de 2,8% para a riqueza e de 2,6% para o emprego no ano de 2006 (ENEI, 2014). Porém, num contexto de fraco dinamismo económico em Portugal, não será de menosprezar a importância de um setor relevante na economia mundial. Segundo a Conferência das Nações Unidas para o Comércio de Desenvolvimento (UNCTAD: Buitrago e Duque, 2013), o crescimento do setor no mundo cifrou-se em 134% entre 2002 e 2011, num ritmo de crescimento superior ao da economia mundial. Também ao nível das trocas comerciais, o setor apresenta uma importância crescente. O ritmo de crescimento das exportações portuguesas dos bens e serviços culturais foi de 11% por ano, entre 2002 e 2011.

Ao longo das últimas décadas, a zona oriental de Lisboa acolheu novos e diferentes

espaços culturais. Nesse sentido, a concessão prevista do antigo mercado de Xabregas à Ar.Co, Centro de Artes e Comunicação Visual pode ser uma mais-valia. No entanto, a atração desta instituição apenas será potenciado se houver uma correta articulação com a oferta cultural e a economia local.

Entre os espaços culturais do sítio de Xabregas contam-se o Museu Nacional do Azulejo, o Teatro Ibérico, a escola de dança e artes performativas *Artist!* e a Galeria Filomena Soares. Existem, contudo, outros espaços culturais relevantes na zona ribeirinha oriental, numa oferta que os projetos situados no Parque das Nações vieram reforçar, designadamente através de espaços como as salas de espetáculos (Pavilhão Atlântico, Teatro Luís de Camões, Casino de Lisboa), espaços museológicos (Pavilhão do Conhecimento, Oceanário), assim como os locais de organização de eventos (FIL, Centro de Congressos de Lisboa). Esta concentração de espaços culturais, a par da localização central na AML potenciam a fixação de estúdios (designadamente a Rádio e Televisão de Portugal (RTP) e a estação de rádio TSF) ou de profissões liberais (como o Ateliê de Arquitetura Capinha Lopes e Associados) e ainda, projetos alternativos (por exemplo, Fábrica do Braço de Prata).

Todos os locais mencionados poderão beneficiar dos novos planos previstos para a zona, tais como o Terminal de Cruzeiros de Santa Apolónia, que poderá dinamizar o turismo.

Apesar da dinâmica presente no setor cultural e criativo, terá o sítio de Xabregas condições que estimulem a criatividade? Efetivamente, o capital simbólico associado a uma zona histórica, rica em património, localizada entre as zonas centrais da cidade de Lisboa, o Parque das Nações, pode tornar o sítio apelativo.

Recentemente, algumas destas indústrias criativas têm contribuído para a criação de espaços de trabalho partilhado, vulgo *coworking*. Algumas destas empresas são *Startups* e ocupam espaços de trabalho que, atualmente, estão disseminadas em várias zonas de Lisboa (fig. 19). Espaços como estes surgiram numa fase crítica do mercado imobiliário. Mesmo em anos de quebra na procura de escritórios em Lisboa (Crushman & Wakerfield, 2014), assistiu-se ao aumento explosivo de espaços de trabalho partilhado. Como explicar esta tendência?

6.2 - A emergência dos espaços de trabalho partilhado - uma tendência global

O advento das TIC, para além de alterar a forma como a cidade é percebida, levou à redefinição da noção de comunidade e de vizinhança, contribuindo para a formação de uma sociedade mais individualista. Simultaneamente, houve uma revolução no ambiente laboral, não só ao nível da estrutura do emprego, mas também pela crescente incerteza quanto às tendências de mercado e na adoção de novos modelos de trabalho. O teletrabalho e o escritório virtual tornaram-se numa realidade, constituindo uma solução que estimula o trabalho por conta própria. Consequentemente, o cumprimento de horários rígidos e a necessidade de fazer deslocações pendulares para o local de trabalho deixou de ser uma necessidade e os custos podem finalmente ser divididos por outros utilizadores.

Foi no sentido de contrariar o isolamento social e profissional que surgiram os primeiros projetos de *coworking*, onde diferentes profissionais dividem a mesma sala. O primeiro espaço oficial de trabalho partilhado (*cowork*) surgiu em São Francisco (E.U.A.), em 2005. A partir de então, o número destes espaços não parou de aumentar. Apresentam-se como alternativas aos escritórios dos centros de negócios impessoais, e à solidão pouco produtiva do trabalho doméstico. Só na Europa, quase duplicou entre 2011 e 2012 (Deskmag, 2014) e, na cidade de Lisboa, existe uma oferta diversificada, destinada a empresas de diferentes dimensões, das *start-up* às multinacionais. Como principais vantagens que estas soluções apresentam no mercado imobiliário, destaca-se a resiliência destes espaços, que se podem ajustar a estruturas empresariais de diferentes dimensões, respondendo, portanto, às necessidades do mercado de trabalho num determinado local.

Como resposta à impessoalidade dos escritórios, os espaços de trabalho partilhado oferecem soluções cada vez mais variadas aos utilizadores. Nesse sentido, são raros os espaços de trabalho partilhado que se limitam a oferecer secretárias de trabalho, uma vez que estes espaços também incluem, geralmente, espaços de convívio e lazer. Esta informalidade dos locais de trabalho foi amplamente mediatizada pela Google, nos escritórios e *campus* de trabalho da multinacional. Parte destes escritórios foi desenhada pelo ateliê de arquitetura suíço Camenzind Evolution, apresentando uma imagem corporativa que se traduz numa decoração eclética e na recriação de ambientes exteriores ao escritório. A Google fundou ainda, em 2012, um espaço de trabalho partilhado em Londres destinado a *start-up* tecnológicas, num antigo edifício industrial. Projetos como este, numa época em que os hábitos laborais permitem uma maior mobilidade e uma flexibilização dos horários, podem ser uma oportunidade para revitalizar zonas esquecidas da cidade que são penalizadas pela falta de infra-estruturas ou pela ausência de centralidades.

6.3 - Os novos espaços empresariais e as suas contradições

Os espaços de trabalho ocupados por estas grandes empresas caracterizam-se pelo emprego de diferentes materiais, texturas, e cores saturadas. A utilização destas cores na construção de ambientes não se prende só com a imagem corporativa. Estes espaços são, por vezes, bastante ecléticos, e evocam diferentes ambientes. Nos escritórios da Google em Telavive (fig. 20), por exemplo, é possível tomar o café sob um laranjal falso de interior ou teclar sentado numa ruela mediterrânica, recreada através de papel de parede e janelas com caixilhos *vintage*.

Alguns destes espaços, com características de parques temáticos, surgem numa época em que as novas redes sem fios aprofundam a tendência de democratização do espaço de trabalho. Um lugar no escritório deixa de ser cativo, do mesmo modo que a secretária perde importância para o *tablet* ou mesmo o computador portátil. Nessa situação, torna-se possível que cada trabalhador troque de funções (*hotdesk*). Esta prática, mais do que possível, torna-se necessária em alguns casos, visto que, em escritórios anteriores, é frequente encontrar as salas de reuniões no limite da capacidade, enquanto os restantes espaços es-

tavam quase vazios (Letón, 2014). Assim, sem lugares cativos, as necessidades de espaço de uma empresa diminuem, algo que se traduz numa redução de despesas.

Em alguns casos, deixa mesmo de haver gabinetes que espelhem as relações hierárquicas dentro de uma empresa (*idem*), pelo que os novos espaços de trabalho parecem adotar uma movimentação horizontal de recursos humanos. Mas essa tendência faz-se segundo determinadas regras.

Com a flexibilização dos espaços e dos hábitos de trabalho, vieram os espaços de trabalho abertos, em *open space*. Apesar das vantagens que estes espaços apresentam, a falta de privacidade é um problema (Forbes, 2012). Por esse motivo, projetos como os escritórios da Unilever em Schaffhausen (Suíça), concebido pelo ateliê Camenzind Evolution, inclui espaços de concentração, de silêncio, de reunião e de convívio. É então possível constatar que, mesmo em espaços abertos de grandes dimensões, é possível criar divisões, e ainda introduzir elementos de mobília que permitem a reclusão. Alguns dos compartimentos podem inclusivamente ser insonorizados, de modo a conferir maior privacidade em reuniões e discussões de trabalho. A sensação de privacidade, que permite conversas que os colegas possam não ouvir, é fundamental para que todos os espaços sejam devidamente frequentados.

Outra das novidades nos espaços de trabalho mais recentes passa pela introdução de elementos de lazer. É comum encontrar, por exemplo, mesas de matraquilhos em salas de reunião, que possam ser usadas em encontros informais. Mas a oferta de lazer transcende largamente as pequenas distrações no espaço de trabalho. Quando o espaço de escritórios está integrado num complexo, pode incluir serviços de beleza, campos desportivos, e até salas de teatro. Como exemplo dessa oferta de lazer, atente-se ao *campus* sede da Google, em Mountain View (EUA), conhecido por Googleplex. O recinto, embora disponibilize espaços verdes para a comunidade local, é funcionalmente autónomo do subúrbio onde está situado. Tudo aquilo que um funcionário precisa no dia-a-dia está no seu interior, à excepção do alojamento. De tal modo que a empresa, em 2007, começou a disponibilizar um serviço de autocarro para transportar os funcionários da empresa da residência ao local de trabalho. Nas zonas em torno das paragens do autocarro, o preço da habitação aumentou drasticamente (fig. 18), e a polémica criada motivou várias manifestações e boicotes à atividade do autocarro dos empregados da tecnológica (Bloomberg Businessweek, 2013).

A polémica em torno dos transportes coletivos, mas não públicos, da Google (e outras empresas de Silicon Valley) introduz uma nova questão. Até que ponto os espaços de trabalho, das grandes multinacionais às incubadoras de *start-ups*, beneficiam o território envolvente? Mesmo garantindo o acesso público aos espaços, a localização empresarial pode até ser contraproducente.

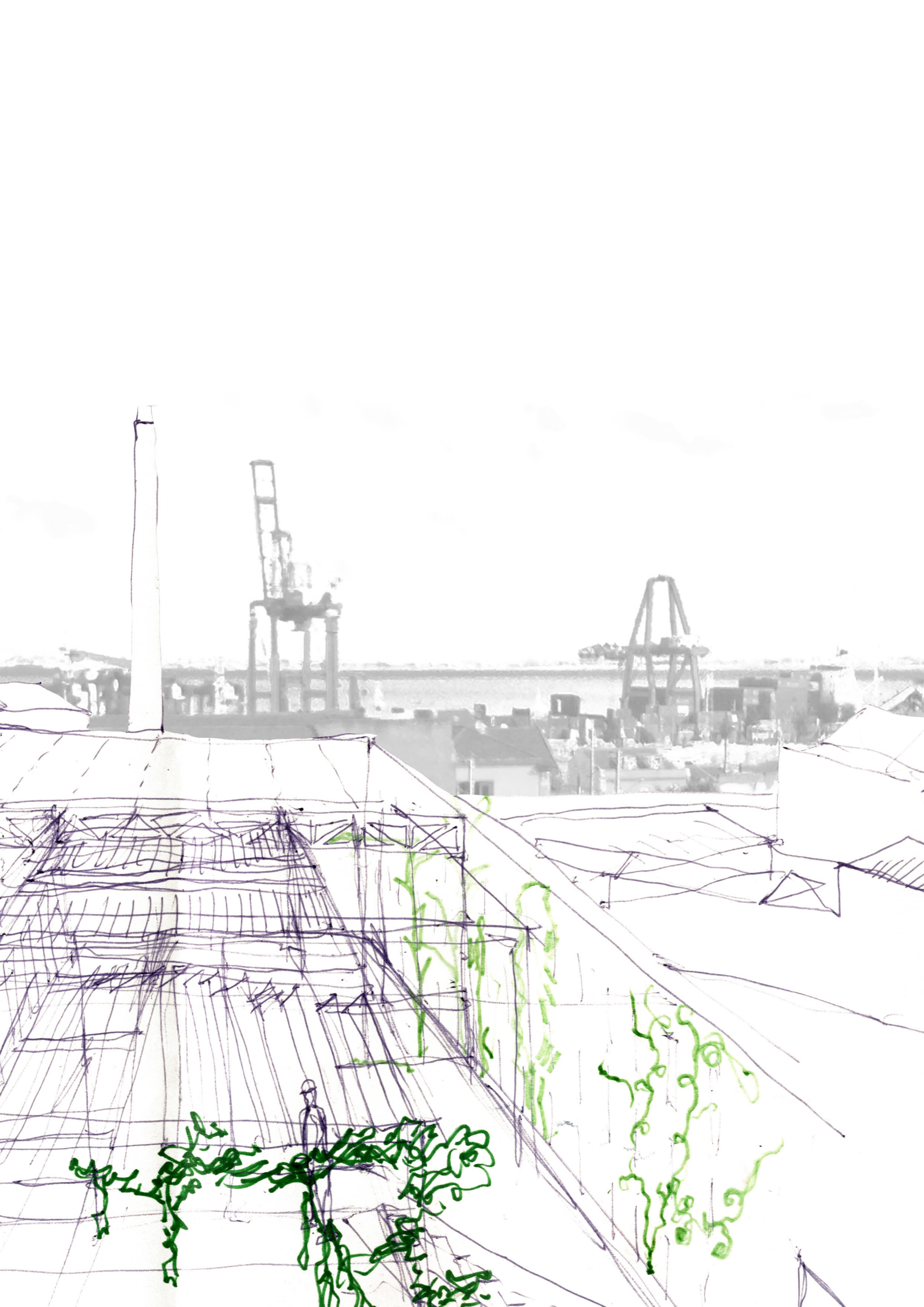
6.4 - Vilas operárias ou condomínios fechados?

Residências do operariado, vilas como as que subsistem no sítio de Xabregas tinham uma relativa autonomia funcional relativamente ao resto da cidade. Para Vieira (1993), “São afinal pequenos guetos dentro da cidade, onde se pretendia que as pessoas vivessem isoladas, deslocando-se apenas da casa para a fábrica e desta para o clube ou sociedade

de recreio (geralmente pertencente à empresa), estabelecendo relações de vizinhança quase sempre na base do trabalho comum que a todos unia no mesmo esforço.” Este modo de habitar desapareceu com o desmantelamento das fábricas. Contudo, apesar da fraca identificação da população atual com a indústria, a segregação mantém-se. É, apesar do contexto socioeconómico distinto, comparável a um condomínio privado.

Neste último caso, um conjunto de residências é vendido a diferentes proprietários que assumem um contrato com as entidades gestoras dos espaços comuns aos inquilinos, como forma de assegurar qualidade de vida, exclusividade e privacidade (Gaspar, 2003). A sua disseminação está ligada não só à ascensão do turismo e do transporte individual, mas também ao acesso fácil ao crédito bancário e o aumento do poder de compra das classes média e média-alta.

As vilas operárias que se encontram em condições de reconversão tornam-se, pelas suas características morfológicas, apetecíveis ao desenvolvimento de condomínios privados. É o caso do Pátio da Bagatela, ao Rato, reabilitado segundo um projeto dos arquitetos J. M. D. Ferreira e M. A. Souza, em 1996. Neste projeto, apesar da gestão privada dos espaços exteriores, estes são de acesso público. Dessa forma, foi possível integrar a vila operária no tecido urbano envolvente.



7. Revitalizar um lugar esquecido

Ao longo dos capítulos anteriores, foi feita uma análise crítica de várias soluções a adotar em espaços desocupados, designadamente a forma como estes contribuem para a definição do espaço urbano. Foram ainda analisadas as possíveis técnicas de reabilitação e algumas das atividades que poderão revitalizar o sítio de Xabregas. Contudo, para uma revitalização económica e social bem-sucedida, estas atividades não são propostas sem uma reflexão crítica sobre os seus potenciais efeitos.

Na definição do projeto, foi delimitada uma área do vale de Chelas, entre a estrada de Chelas e o limite norte da Vila Dias, correspondente aos terrenos que estão na posse dos herdeiros da Fábrica de Têxteis do Sul (vulgo Fábrica da Samaritana) e ainda os terrenos municipais, anexos à rua Gualdim Pais (fig. 17). Para além do edifício principal da antiga Fábrica da Samaritana e o seu recinto de edifícios industriais, esta extensão inclui os terrenos ocupados pelas instalações do Clube Oriental de Lisboa (COL), o Balneário Municipal, as vilas Dias, Flamiano e Amélia Gomes e, ainda, hortas urbanas. Este território compreende espaços (edificados e não edificados) de grande diversidade morfológica e funcional.

Tal como toda a zona oriental de Lisboa, a zona de intervenção está ameaçada por vários riscos naturais, designadamente um risco sísmico moderado a elevado, o risco de desabamentos de terras nas encostas do vale de Chelas e o risco de cheias na zona ribeirinha. Trata-se de uma zona baixa onde a foz da antiga ribeira de Chelas pode gerar acumulação de água em dias de grande pluviosidade e/ou de marés vivas.

Devido à sua complexidade, o vale de Chelas está incluído na estrutura ecológica municipal (fig. 15). Nas encostas do vale existem espaços verdes de recreio e produção, tais como o parque da Bela Vista, a mata de Madre Deus (que está sujeita ao regime florestal parcial) e as hortas nas imediações da vila Dias.

O sítio de Xabregas contém vários edifícios classificados ou em vias de classificação, que impõem uma Zona Especial de proteção ao seu redor. É esse o caso do Convento de Madre Deus (Monumento Nacional). Existem ainda, na zona, várias infra-estruturas que, pela importância e natureza, também constituem condicionantes. É esse o caso da passagem da linha férrea e do Caneiro do Alviela.

O projeto desenvolvido propõe um espaço de trabalho no edifício principal da Fábrica da Samaritana, dotando-o com as infra-estruturas necessárias. Também os restantes edifícios do recinto são recuperados, sem prejuízo das atividades económicas já existentes. As demolições, pontuais, garantem uma maior fluidez do espaço público, integrando assim o antigo recinto da Fábrica da Samaritana na malha urbana envolvente (fig. 21).

Assim, as escolhas que o desenho trouxe, surgem no sentido de integrar diferentes espaços, e dar qualidade de vida a uma população mais heterogénea. O Espaço de Trabalho deve dar à comunidade local equipamentos, tais como o auditório e a biblioteca que são propostos no seu interior. Lado a lado, o comércio local pode permanecer ou desenvolver-

se. A população idosa pode contar com novas residências assistidas e com um espaço público mais acessível. O COL, continua a ser um ponto de encontro, depois de contar com novos acessos às encostas do vale. E as hortas, que ainda são fonte de sustento, adquirem uma dimensão lúdica que traz uma nova visibilidade.

Estes espaços ficam então qualificados para que Xabregas possa receber novas atividades, capazes de dar protagonismo a territórios que ainda se encontram esquecidos.

7.1 - O Espaço de Trabalho

Num edifício modular, onde já trabalharam máquinas, surge a oportunidade de reconstruir o seu interior. À semelhança dos espaços amplos de outrora, também os espaços desenhados são modulares. Tal como já aconteceu noutros edifícios industriais de Lisboa, os vestígios da indústria fabril dão lugar às indústrias criativas.

Devido à volatilidade do tecido empresarial, a flexibilidade dos novos espaços de trabalho pode ser uma mais-valia. A construção de um espaço de trabalho em Xabregas contempla essa necessidade, quando a prestação de serviços tecnológicos ou do Setor Cultural e Criativo (SCC) é feita por empresas de diferentes dimensões: das profissões liberais por conta própria até às grandes empresas de publicidade.

Todavia, não é certo qual é o perfil das empresas que o espaço de trabalho pode albergar. Fazer coexistir diferentes formas de trabalhar pode constituir um desafio. Se há trabalhos feitos num espaço individual, o recente mercado de espaços de trabalho partilhado também permite o desenvolvimento de novas formas de trabalhar, a repartição de custos entre os inquilinos e a troca de ideias.

Como principais objetivos no espaço de trabalho propõe-se:

- a) Fornecer um espaço que estimule a concentração, nos espaços de trabalho coletivo e individual, fechado ou aberto, em que a diversidade de espaços permite uma oferta personalizada;
- b) Permitir uma maior flexibilidade nos horários, conciliando as diferentes necessidades;
- c) Criar uma experiência de trabalho informal, em que o espaço interior dialoga com o exterior
- d) Fortalecer as relações inter-pessoais, em espaços coletivos;
- e) Utilizar os espaços de lazer como aumento da produtividade, designadamente através da instalação de equipamentos desportivos.

O espaço desenhado apresenta, pois, espaços com diferentes características, sem prejuízo da facilidade em reconverter esses espaços. Assim, utilizou-se, como referência, a estrutura de ferro da antiga fábrica e o espaço interior foi dividido longitudinalmente (pela empena) em três partes. No centro está a nave, o espaço de convívio e de encontro, estando os locais de reunião, silêncio e concentração adossados às fachadas do edifício. A nave é um espaço aberto e tem uma luz zenital proveniente da cobertura transparente.

Os restantes espaços de trabalho, modulares, acompanham a métrica das fachadas. Cada unidade modular mede 15m² de área, que corresponde ao espaço iluminado por um

dos generosos vãos da antiga fachada. Estes espaços podem acolher salas de reuniões, escritórios, ateliês, ou mesmo estúdios de música (já que o silêncio dos instrumentos digitais permite ensaios). Se o espaço de cada unidade se revelar insuficiente, é possível juntá-las, retirando as paredes que as separam.

Os espaços adossados às antigas fachadas incluem ainda, naturalmente, os percursos de acesso aos espaços de trabalho (figs. 41 a 44). No segundo e terceiro níveis do edifício, é possível passar sobre a nave. A largura desses passadiços, que unem os espaços de trabalho junto às fachadas, é variável e permite a permanência. A luz zenital, filtrada por estes passadiços, cria diferentes condições de luz nos espaços de encontro e convívio da nave.

Alguns módulos que acompanham a fachada funcionam como instalações sanitárias, ou como cozinha (fig. 42). As bancadas abrem-se para a nave, criando espaços propícios para a colocação de mesas e cadeiras.

Para além das condições referidas, uma grande empresa pode necessitar de grandes escritórios, espaços de convívio e de receção, áreas administrativas e auditórios. O espaço de trabalho em Xabregas está dotado destes espaços. O extremo Sueste do edifício é convertido num auditório que ocupa toda a empena. Este espaço permite a apresentação de trabalhos, a organização de reuniões e congressos, e ainda a apresentação de teatro. A entrada do público faz-se pela nave, no segundo nível, para onde se sobe através de uma escadaria ampla. No nível térreo, sob os lugares sentados do auditório, é possível armazenar material. Já no último nível, a cobertura inclinada do auditório é percorrível (fig. 43). Trata-se de um espaço de grandes dimensões que permite a fruição da vista sobre o Tejo, enquadrado pelas históricas chaminés de tijolo.

Anexo à escadaria de acesso ao auditório, fica um pátio. Este espaço exterior confina com a fachada Nordeste e com as galerias da nave. No seu interior podem crescer plantas (trepadeiras, por exemplo). É como se a fachada da antiga fábrica, pano de fundo para quem entra no edifício, parecesse uma ruína romântica. Neste espaço é possível instalar, não só equipamentos de desporto e lazer, como uma parede de escalada, mas também encerra uma possibilidade de expansão dos espaços de trabalho.

O extremo oposto da nave é marcado com uma escadaria, de dimensões semelhantes àquela que dá acesso ao auditório, como se toda a nave fosse regida por uma simetria axial. Esta última escadaria, porém, tem uma finalidade diferente: para além de permitir o acesso ao segundo nível, permite a leitura de livros das estantes situadas no nível térreo, junto à fachada Nordeste.

Como vantagens assinaláveis, o recinto da antiga Fábrica da Samaritana oferece uma assinalável diversidade de espaços, alguns devolutos, facilmente adaptáveis para diferentes usos. Até mesmo as oficinas em funcionamento podem manter inalterada a atividade ou converter-se, de modo a colaborar com os projetos que possam surgir no local.

O espaço exterior anexo à fábrica, tem a configuração de um largo. Para o tornar numa praça aprazível, é necessário vivificá-lo. É nesse sentido que o espaço é pedonalizado, o comércio ocupa os armazéns devolutos e são plantadas árvores de sombra. O espaço pedonal assume varias funções consoante as necessidades: grandes eventos, feiras ou, sim-

plesmente, esplanadas. Todo o espaço rege-se pela métrica da fachada da fábrica, numa regra que é quebrada por diferenças ao nível da materialidade (fig. 40).

7.2 - Integrar o antigo recinto da fábrica

A revitalização do Pátio do Black visa também a revitalização da área envolvente do Vale de Chelas e o sítio de Xabregas, através dos seguintes objetivos:

- a) Atrair novas atividades económicas sem prejuízo do tecido empresarial local;
- b) Chamar a comunidade local à participação nos vários processos de decisão;
- c) Assegurar a segurança e a qualidade ambiental;
- d) Reduzir a criminalidade e a sensação de perigo pela vigilância passiva do espaço público;
- g) Tornar coesos os espaços segregados pela topografia ou pelos espaços infraestruturais;
- h) Aumentar a visibilidade de edifícios industriais, vilas operárias e hortas urbanas, fortalecendo a identidade do lugar.
- i) Garantir a coexistência dos vários meios de transportes e um acesso inclusivo ao espaço público.

Assume-se no presente projeto a intenção, já manifestada pela CML, de transferir a Ar.co para as antigas instalações do Mercado de Xabregas, atualmente afetas à Divisão de Gestão de Tráfego da CML. O espaço de trabalho pode funcionar em colaboração com esta escola, na fixação de talentos. Nesse sentido, o presente trabalho propõe uma articulação do espaço público. O desnível entre os terrenos do antigo mercado e o campo de jogos do Clube Oriental de Lisboa (COL) permite a construção de bancadas (fig. 37). Na solução desenhada, estão incluídas escadas e uma rampa de acesso. As mesmas bancas têm uma integração na encosta que permite também o acesso, por escadas, ao vizinho Beco dos Toucinheiros. Atravessando esta via, e seguindo o mesmo alinhamento, as escadas conduzem à Vila Dias. Esta solução pedonal torna desnecessária a passagem de nível atual, que tanto perigo traz às populações locais.

A proposta contempla o corte do muro de contenção da vila Amélia Gomes, no cimo da encosta. Assim, a esquina com o Beco dos Toucinheiros é chanfrada e, desse modo, as duas vilas operárias, o recinto da fábrica e o campo de jogos são unidos num só momento. O terreno em falta poderá ser reconstruído em consola, sobre a escadarias.

A ligação pedonal à Vila Dias alarga ao lado da entrada do túnel ferroviário (de Madreus, na Concordância de Xabregas), de modo a dar visibilidade a uma obra de engenharia que data do século XIX. Nesse alargamento saem, do percurso pedonal proposto, um acesso à Vila Amélia Gomes e outro caminho pedestre que dá acesso às hortas da encosta. Este espaço não edificado, onde abundam construções informais, ganha uma nova visibilidade com caminhos que seguem a divisão atual das hortas.

Os espaços exteriores da Vila Dias e da Vila Amélia Gomes são alvo de uma intervenção semelhante àquela que é proposta para a Vila Flamiano (figs. 38 e 39), de forma a

garantir que a identidade destes espaços é coerente e o acesso é inclusivo. Importa, pois, salvaguardar os interesses da comunidade local. Uma vez que a população da zona é tendencialmente idosa, torna-se fundamental assegurar condições de pedonalidade, espaços de convívio e permanência no exterior. A solução proposta mantém a calçada existente, estendendo-a às zonas asfaltadas. Para facilitar a mobilidade, a instalação de lages de pavimento liso e aderente, para além de estabelecer uma métrica que rege a antiga calçada, permite o atravessamento pedonal entre os espaços interiores e exteriores e o escoamento de águas pluviais. Estas diferenças de textura do pavimento marcariam ainda os lugares de estacionamento. A circulação automóvel seria restringida por floreiras, bancos de jardim ou outros elementos de mobiliário urbano. Em suma pretende-se, recorrendo a intervenções mínimas, tornar atraentes espaços que se encontram degradados, tornando a fruição do espaço público numa opção e não numa necessidade.

O acesso inclusivo ao espaço público somente não assegura a qualidade de vida da população residente. Tendo em conta a população idosa da freguesia, a construção de um edifício com apartamentos assistidos poderia ser amplamente benéfica. O edifício proposto colmata um espaço desocupado anexo à Vila Flamiano, de modo a fazer várias frentes de rua, incluindo a da rua Gualdim Pais. A métrica da fachada e a volumetria aparentam ser a extensão destes edifícios históricos. E no interior também é evocada a memória das vilas operárias. Os apartamentos assistidos desenvolvem-se em torno de um pátio, e o acesso é feito por uma galeria.

A construção de uma frente de rua na Gualdim Pais é uma das preocupações do projeto. Trata-se de uma forma de conferir a este espaço uma condição finalmente mais urbana, criando uma maior simetria na massa edificada. A proposta de edifícios de habitação e comércio, responde a essa preocupação. Os edifícios propostos desenvolvem-se em banda e possuem, junto da entrada de cada lote, uma passagem para os espaços não edificados onde se poderão instalar hortas urbanas. Estes edifícios, que acompanham a curva do traçado da rua Gualdim Pais, podem fornecer estacionamento subterrâneo, desde que o traçado do Beco da Amorosa não seja alterado.

Os edifícios de habitação e comércio propostos podem trazer para o sítio de Xabregas uma população mais jovem, contribuindo assim para uma renovação geracional e uma maior diversidade social. Contudo, tendo em conta a alarmante proporção de edifícios devolutos que existe no sítio de Xabregas, considera-se a construção destes novos edifíciosos prioritária. Por esse motivo, não são. detalhados no projeto.

7.3 - Faseamento de um projeto participado

A discussão pública acompanha a execução do projeto, que inclui três fases: *Contenção*, *Coesão* e *Expansão*.

Na fase de *Contenção* são criadas condições para a fixação de novas atividades no sítio de Xabregas, não só pela afirmação da identidade do local, mas também pelas melhores condições de segurança, acessibilidade e habitabilidade. Porém, admitindo a escassez de

fundos públicos, a parceria com empresas locais e a promoção de obras de baixo custo deve ser incentivada. São recomendadas as seguintes ações:

- a) recuperação do edificado e do espaço exterior no recinto da Fábrica da Samaritana;
 - b) construção dos espaços de trabalho e respetivas infraestruturas e equipamentos;
 - c) recuperação do edificado na Vila Flamiano e construção do edifício de apartamentos assistidos.
- d)

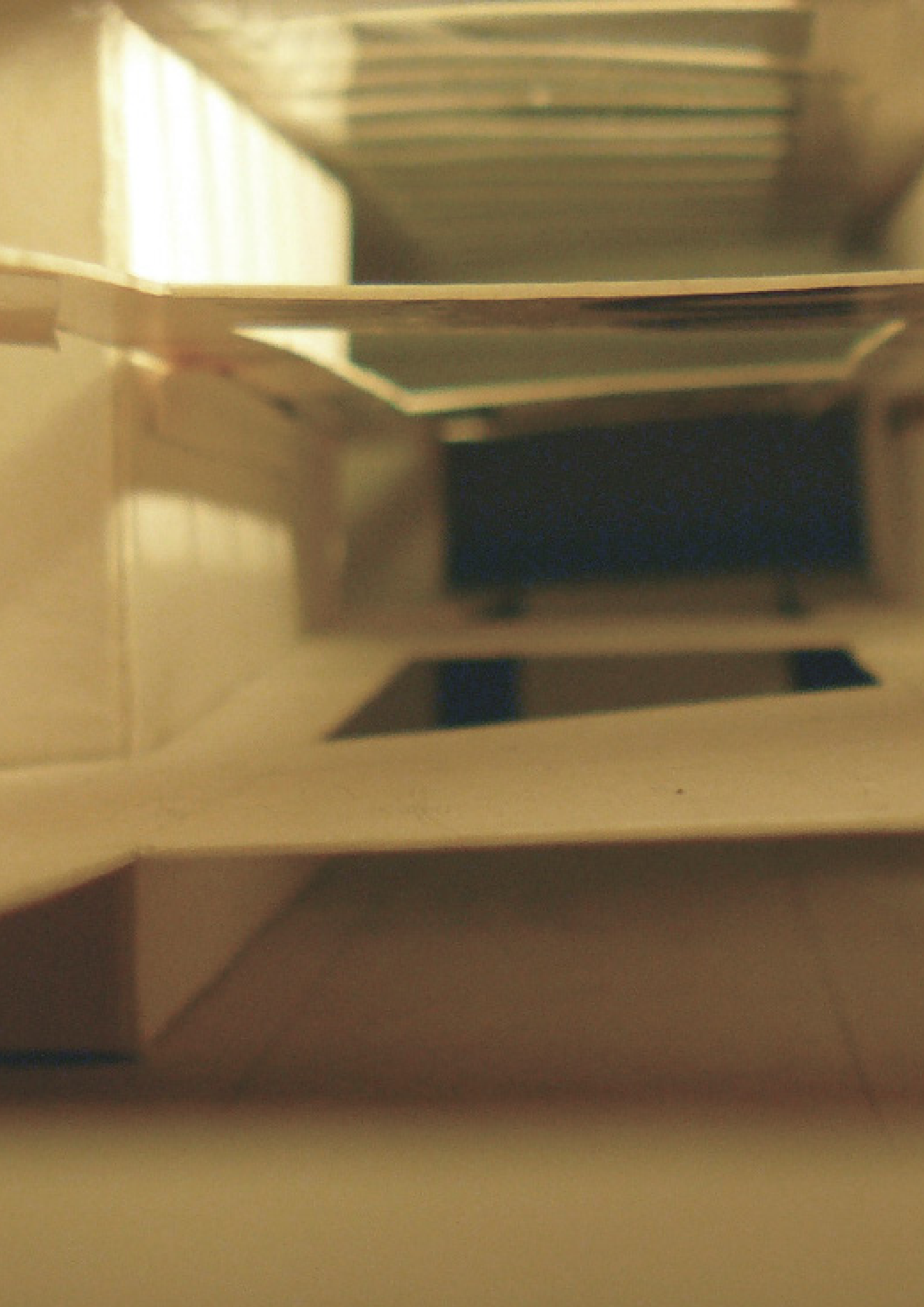
Seguidamente, principia o conjunto de intervenções correspondentes à segunda fase, de *Coesão*, em que os benefícios gerados pela atração de atividades devem estender-se à zona envolvente:

- a) demolições pontuais, com vista à integração do recinto da antiga fábrica na malha urbana envolvente;
- b) reabilitação dos espaços exteriores da Vila Dias e construção de ligações pedonais, na encosta;
- c) reabilitação do campo de jogos do Clube Oriental de Lisboa, bancadas e espaço envolvente.

Quando a diminuição dos espaços devolutos no sítio de Xabregas for expressiva, haverá condições para construir edifícios novos. Só então estarão reunidas as condições para o começo da terceira e última fase do plano, de *Expansão*. Para esta fase, é proposta a construção de unidades de habitação junto da rua Gualdim Pais, incluindo o estacionamento e a instalação de hortas urbanas na encosta oeste do vale.

Na implementação do plano, a criação de parcerias empresariais pode ser desejável. Nesse sentido, a construção do Espaço de Trabalho pode ser custeada por empresas que o queiram ocupar, sendo a reabilitação do espaço público uma das contrapartidas a desenvolver.

Num contexto de escassez de recursos, a criação de novas parcerias entre diferentes atores se torna-se imperiosa. Ao longo de todo o processo, é possível incentivar a participação da comunidade local. Nesse sentido, são providenciados os elementos que definem o projeto nas redes sociais e nas plataformas digitais mais disseminadas. Por exemplo, a colocação de um modelo do projeto em Google Earth permitiria o fácil visionamento da proposta, do terreno e dos edifícios da envolvente. O modelo poderia ser a base da discussão a desenvolver, que se poderia basear no envio de sugestões. Contudo, a simples disponibilização dos elementos do projeto no meio digital pode ser insuficiente quando parte da população local encontra dificuldades em ligar-se em rede. Perante as situações de info-exclusão que possam ocorrer, é necessário recorrer à divulgação do projeto em meios não digitais, designadamente através de exposições no espaço da Junta de Freguesia local.



8. Conclusão

Num primeiro olhar, a paisagem é fortemente marcada por vestígios de um passado industrial, com o qual a população se identifica cada vez menos. Porém, o reconhecimento do sítio, feito à luz do fenómeno da retração urbana, revelou outros fenómenos interdependentes que conduzem o sítio de Xabregas ao esquecimento.

Conceber um projeto em Xabregas implica intervir numa paisagem pós-industrial, asfixiada por espaços canais e infraestruturais de uma indústria que não existe, com fraca relação com a frente ribeirinha e os espaços não edificados, outrora rurais, ao seu redor. Os espaços devolutos favorecem a criminalidade e o perigo, enquanto numerosos edifícios degradados são habitados por uma população envelhecida. Contudo, a terciarização da economia local, a ascensão das indústrias criativas e os grandes projetos de acessibilidade para o território oriental de Lisboa podem ter um impacto determinante no sítio.

Feito o reconhecimento, seguem-se as escolhas inerentes ao desenho. Importa definir o carácter da intervenção: espaços a preservar, a demolir e a transformar. Tendo em conta as várias técnicas de reabilitação (palavra que, no título o presente projeto, assume um significado lato), a proposta corresponde a uma revitalização do recinto da Fábrica da Samaritana e dos espaços envolventes, uma vez que inclui ações de reabilitação e renovação do edificado, a atração de novos usos e a requalificação do espaço público.

A proposta de um espaço de trabalho como projeto-âncora no processo de revitalização surge depois de um estudo da evolução que estes espaços têm sofrido, em Lisboa e a nível global. Mesmo em anos de crise do mercado imobiliário, os espaços de trabalho partilhado tiveram um grande impulso. Trata-se de uma tendência que já se faz sentir, por exemplo, no Setor Cultural e Criativo. O espaço de trabalho proposto vem, então, responder à crescente procura deste tipo de espaços, através da reabilitação de um edifício industrial. A solução desenhada permite uma adaptação dos espaços a diferentes necessidades, sem que se perca a relação cénica com a paisagem envolvente.

Também o espaço público é alvo de uma intervenção que abre o recinto da antiga fábrica à malha urbana envolvente, permitindo uma ligação funcional entre espaços anteriormente segregados pela topografia isoladora e pelos espaços canal. O espaço público é requalificado, permite o acesso inclusivo, a coexistência de diferentes meios de transporte e a segurança relativamente a acidentes naturais. As hortas urbanas adquirem uma nova visibilidade com novos acessos que integram as duas vertentes do vale.

O espaço público, porém, não garante a coesão da população local. Nesse sentido, o projeto propõe condições para a permanência dos negócios locais, a reabilitação do campo desportivo do COL e a construção de um edifício de residências assistidas para os que mais necessitam. A população jovem pode fixar-se em edifícios atualmente devolutos das vilas operárias, ou mesmo em novos edifícios de habitação.

A participação da população e dos vários atores deve ser incentivada nas várias fases. Dessa forma, espera-se que o presente projeto contribua para o desenvolvimento sustentável do sítio de Xabregas, integrando-o nas dinâmicas que polarizam o território da AML.

Bibliografia

- Andrade, Ferreira. *Palácios reais de Lisboa : (os dois Paços de Xabregas, o de S. Bartolomeu e o de Alcáçova)*, 2a ed.. Lisboa: Vega, 1990.
- Antunes, Filipa Alexandra. *Habitação Operária - Pátios e Vilas de Lisboa: A Experiência da Cidade Operária Industrial*. Lisboa: FAUL, 2002. Tese de Mestrado.
- Ascher, François. *Novos Princípios do Urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos. Um léxico*. Tradução de Margarida Souza Lobo e Ana Valente. Prefácio de Nuno Portas. Lisboa: Livros Horizonte, 2010.
- Audirac, Ivonne. *Some Thoughts about Urban Shrinkage in a Sea of Growth*. Apresentação na conferência *The Future of Shrinking Cities : Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*. Berkeley: Universidade de California, 2007.
- Sousa, Sílvia. *Planning for Shrinking Cities in Portugal*. Tese de Doutoramento. Porto: Universidade do Porto, 2010.
- Bekkers, Victor [et al] ed. lit. *Governance and the Democratic Deficit: Acessing the Democratic Legitimacy of Governance Practices*. Aldershot: Ashgate, 2008.
- Bernt, Matthias. *Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities*. International Journal of Urban and Regional Research, Volume 33, Número 3, Setembro 2009.
- Amaral, Pedro Bingre do. *Análise das relações da política de solos com o sistema económico*. Estudo de enquadramento para a preparação da Nova Lei do Solo. Lisboa: DGOTDU, 2011.
- Boulding, Kenneth. *Energy reorganization act of 1973: Hearings, Ninety-third Congress, first session*. Washington: Ninety-third Congress, 1973.
- Bourdin, Alain. *O Urbanismo depois da Crise. Prefácio de João Cabral*. Lisboa: Livros Horizonte, 2011.
- Buitrago, Felipe; Duque, Iván. *The Orange Economy: An Infinite Opportunity*. Washington: Inter-American Development Bank, 2013.
- Castells, Manuel de. *The rise of the network society*. Malden; Oxford: Blackwell Publishers, 2000.
- *Carta de Lisboa sobre Reabilitação Urbana Integrada*. Lisboa: 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana, 1995.
- CCDR-LVT. *Plano Regional de Ordenamento do Território da Área Metropolitana de Lisboa*. Lisboa: Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional de Lisboa e Vale do Tejo, 2002.
- CEU. *The New Charter of Athens* 2003. The European Council of Town Planners' Vision for Cities in the 21st century. Lisbon: European Council of Town Planners, Conseil Européen des Urbanistes, 2003.
- CML. *Carta Estratégica de Lisboa 2010-2024. Um compromisso para o futuro da cidade. Proposta. Documento - Síntese*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 2009.

- CML. *Documento Estratégico de Monitorização da Zona Ribeirinha Oriental*. Lisboa: Departamento de Planeamento Urbano, Direcção Municipal de Planeamento Urbano, Câmara Municipal de Lisboa, 2008.
- CML. *Plano de Estrutura da Zona Oriental*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 1992.
- CML. *Plano de Urbanização do Vale de Chelas. Regulamento*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 1997.
- CML. *Plano de Urbanização da Zona Ribeirinha Oriental. Elementos de Acompanhamento. Relatório*. Vols. I e II. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, Direcção Municipal de Planeamento e Gestão Urbanística, Departamento de Planeamento Urbanístico, 2001.
- CML. *Plano Director Municipal de Lisboa. Regulamento*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 1994.
- CML. *Plano Director Municipal de Lisboa. Revisão do PDM*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 2011.
- CML. *Plano Estratégico de Lisboa*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 1992.
- Congress for the New Urbanism. *Charter of New Urbanism*. 2ª edição. McGraw Hill, 2013.
- Convention de La Haye. *La Protection des Biens Culturels en cas de Conflit Armé*. Haye: UNESCO, 1954. “Convenção para a Protecção dos Bens Culturais em caso de Conflito Armado”.
- Crushman & Wakerfield. *Mercado de escritórios de Lisboa em recuperação*. Crushman & Wakerfield [Em linha]. 2014. Disponível em WWW: <<http://www.cushmanwakefield.pt/pt/news/2014/04/lisbon-offices-sector-recover-update/>>.
- Custódio, Jorge; Folgado, Deolinda. *Guia do Património Industrial, Caminho do Oriente*. Colecção: Cidade de Lisboa. 1ª ed. Lisboa: Livros Horizonte, 1999.
- DGOTDU. *Plano de Urbanização do Vale de Chelas*. Lisboa: Câmara Municipal de Lisboa, 1997.
- Duany, Andrés; Speck, Jeff. *Smart Growth Manual*. McGraw Hill, 2010.
- ENEI. *Diagnóstico de Apoio às Jornadas de Reflexão Estratégica*. Coimbra: ENEI, 2013.
- EPUL. *Devolutos: Propostas para dinamizar a colocação de fogos devolutos no mercado imobiliário*. Lisboa: EPUL, 2007.
- Ferreira, Júlia. *Conceitos e tipologias dos condomínios fechados, in Condomínios Habitacionais Fechados: Utopias e Realidades*, série estudos, nº 4. Lisboa: CEG-UNL, 2000.
- Florida, Richard. *Cities and the Creative Class*. City & Community, no. 1, 2003.
- Foertsch, Karsten. *The Coworking Forecast 2014*. Deskmag [Em linha] 2014, [Consult. 2 Jan. 2015]. Disponível em WWW:<<http://www.deskmag.com/en/the-coworking-market-report-forecast-2014>>.
- Folgado, Deolinda. *A nova ordem industrial: da fábrica ao território de Lisboa : 1933-1968*. Lisboa: FLUL, 2009. Tese de Doutoramento.
- Fonseca Ferreira, António. *Gestão Estratégica das Cidades e Regiões*. 2ª edição. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2007.
- Furtado, Mário. *Do Antigo Sítio de Xabregas*. Colecção Memória de Lisboa. 1ª ed.

Lisboa: Vega, 1997.

- Gaggi, Massimo; Narduzzi, Edoardo. *Low Cost: O fim da classe média*. Tradução de Manuel Ruas. 3ª edição. Alfragide: Teorema, 2011.
- Garcia, Ricardo. Mais solos contaminados na Expo. Público [em linha] 2000 [consult. 3 Abr 2014]. Disponível em WWW:<URL:www.publico.pt/local-lisboa/jornal/mais-solos-contaminados-na-expo-152239>.
- Gaspar, Lucília. *Auto-segregação sócio-espacial em Lisboa*. Revista Portuguesa de Estudos Regionais, nº 4. Lisboa: INE, 2003.
- Graham, Stephen; Marvin, Simon. *Splintering Urbanism: Networked Infrastructures, Technological Mobilities and the Urban Condition*. Londres: Routledge, 2001.
- Hall, Peter. *Cities in Civilization*. Nova Iorque: Pantheon, 1998.
- Harvey, David. *Justice, Nature and the Geography of Difference*. Oxford; Malden: Blackwell, 1996.
- Haydn, Florian; Temel, Robert [et al]. *Temporary Urban Spaces*. Basileia: Birkäuser, 2006.
- Healey, Patsy. *Collaborative Planning. Shaping places in fragmented societies*. Macmillan, 1997.
- IAAI/USFA. *Managing Vacant and Abandoned Properties in Your Community*. Abandoned Building Project [Em linha]. 2006 [Consult. 30 Mar 2014]. Disponível em WWW:<URL:http://www.interfire.org/features/pdfs/background%20paper_2006.pdf>.
- INE. *Censos 2011: Resultados Provisórios*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, 2011.
- INE. *Parque Habitacional em Portugal: Evolução na última década 2001-2011*. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, 2012.
- Iossifova, Deljana ed. lit. *Architecture & Planning in Times of Scarcity: Reclaiming the Possibility of Making*. Manchester: SoftGrid, 2014.
- Landry, Charles. *The Creative City - A toolkit for urban innovators* (segunda edição). Londres: Earthscan, 2008.
- Latouche, Serge. *Farewell to Growth*. Transation by David Macey. Cambridge: Malden: Polity Press, 2009.
- Leal, Augusto Soares de Azevedo Barbosa de Pinho. *Portugal antigo e moderno : dicionário geográfico, estatístico, chorográfico, heraldico, archeologico, historico, biographico e etymologico de todas as cidades, villas e freguesias de Portugal e grande número de aldeias*. Lisboa : Livraria Editora de Mattos Moreira, 1873-1890. 12 vol.
- Legates, Richard T.; STOUT, Frederic ed. lit. *The City Reader*. Coleção Urban Reader Series. London: Routledge, 2011.
- Letón, Sandra López. *Oficinas sin despachos ni papeles*. El País [em linha] 2015 [Consult. 4 Jan. 2015]. Disponível em WWW:<URL:http://economia.elpais.com/economia/2014/12/30/vivienda/1419958216_535266.html>.
- Lopes, Flávio; Correia, Miguel Brito. *Património Arquitectónico e Arqueológico: Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais*. Lisboa: Livros Horizonte, 2004.
- Marques, Bruno Pereira; Salvador, Regina. *Ulisses e Hércules: desafios contemporâ-*

neos das Metrópoles de Lisboa e Barcelona ao nível do Desenvolvimento e da Competitividade Territorial. Atas do XIV Colóquio Ibérico de Geografia. Guimarães: Universidade do Minho, 2014.

- Morgado, Carla Sofia. *Protagonismo de la Ausencia: Interpretación Urbanística de la Formación Metropolitana de Lisboa desde lo Ocupado*. Barcelona: Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona, 2005. Tese de Doutoramento.
- Norberg-Schulz, C. *Genius Loci, Paesaggio Ambiente Architettura*. Milão: Electa, 1979.
- Oliveira, Fernanda Paula. *Novas Tendências do Direito do Urbanismo - De um Urbanismo de Expansão e de Segregação a um Urbanismo de Contenção, de Reabilitação Urbana e de Coesão Social*. Coimbra: Almedina, 2012.
- Oswalt, Philipp; Alsop, Will. *Shrinking Cities Volume 2: Interventions*. Ostfildern: Hatje Cantz Verlag, 2006.
- Pereira, Jorge. *Competitividade, Coesão e Planeamento Urbano. O caso da Margem Ribeirinha do Beato*. Tese de Mestrado. Lisboa: FAUL, 2007.
- Pallagst, Karina [et al] ed. lit. *Shrinking Cities. International Perspectives and Policy Implications*. Nova Iorque; Oxon: Routledge, 2014.
- Pereira, Nuno Teotónio, Buarque, Irene. *Prédios e Vilas de Lisboa*. Lisboa: Livros Horizonte, 1995.
- Piketty, Thomas. *Capital in the Thenty-First Century*. Translated by Arthur Goldhammer. Cambridge; London: The Belnap Press of Harvard University Press, 2014.
- Pinho, Ana Cláudia da Costa. *Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana: Análise da Experiência Portuguesa em Gabinetes Técnicos Locais*. Lisboa : FAUL, 2009. Tese de Doutoramento.
- Pinto, Silva. *Levantamento da Planta de Lisboa. Lisboa: 1904-1911*.
- Portas, Nuno; Domingues, Álvaro; Cabral, João. *Políticas Urbanas – Tendências, estratégias e oportunidades*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2003.
- Ribeiro, Luís. *Lisboa abandonada: quase 5 mil edifícios devolutos*. Visão [Em linha] 2013 [Consult. 14 Jan. 2015]. Disponível em WWW:<URL:<http://visao.sapo.pt/lisboa-abandonada-quase-5-mil-edificios-devolutos=f721893>>.
- Rogers, Richard. *Towards a Strong Urban Renaissance*. London: Urban Task Force, 2005.
- Salgueiro, Teresa Barata. *A Cidade em Portugal. Uma Geografia Urbana*. Coleção Cidade em Questão/8. Porto: Edições Afrontamento, 1999.
- Seixas, João; Costa, Pedro. *Das Cidades Criativas à Criatividade Urbana: Criatividade e Governança na Cidade Contemporânea*. Conferência integrada no workshop de investigação Novos Futuros . Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2010.
- Silva, José Ribeiro da; Ribeiro, Manuel. *Os Comboios em Portugal - Vol. I*. Lisboa: Terramar, 2008.
- Solá-Morales, Ignasi de. *Terrain Vague*. Territórios. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.
- Soja, Edward. *Thirdspace: Journeys to Los Angeles and Other Real-and-Imagined Places*. Wiley, 1996.
- *The European Council of Town Planners' Vision for Cities in the 21st century*. Lisbon:

European Council of Town Planners, Conseil Européen des Urbanistes, 2003.

- UNESCO. *Historical Districts for All. Draft Manual – How to Revitalize historical Districts by Balancing Social Cohesion, Economic Development and Enhancement of Urban Heritage?* Introduced by Brigitte Colin, Division of social Sciences Research and Policy, Sector of Social and Human Sciences. Beijing: UNESCO, January 2007.
- UNESCOa. *Historic Districts for All – A Social and Human Approach for Sustainable Revitalization*. Brochure designed for local authorities. Paris: September, 2007.
- URBACT. *From Crisis to Choice: Re-imagining the future in Shrinking Cities*. Saint-Denis: URBACT, 2013.
- Vieira, Alice. *Esta Lisboa*. Lisboa: Editorial Caminho, S.A., 1993.
- Watters, Ethan. *Google Bus Hate: Give It a Rest*. Bloomberg Businessweek Lifestyle [Em linha]. 2013, [Consult. 05 Jan. 2014]. Disponível em WWW:<URL:<http://www.businessweek.com/articles/2013-05-30/google-bus-hate-give-it-a-rest>>.
- Wienchmann, Thorsten. *Types of shrinking cities – Introductive Notes on a Global Issue*. Apresentação, no simpósio internacional “Coping with city shrinkage and demographic change - Lessons from around the globe“, Dresden: 2006.

Anexos e Imagens

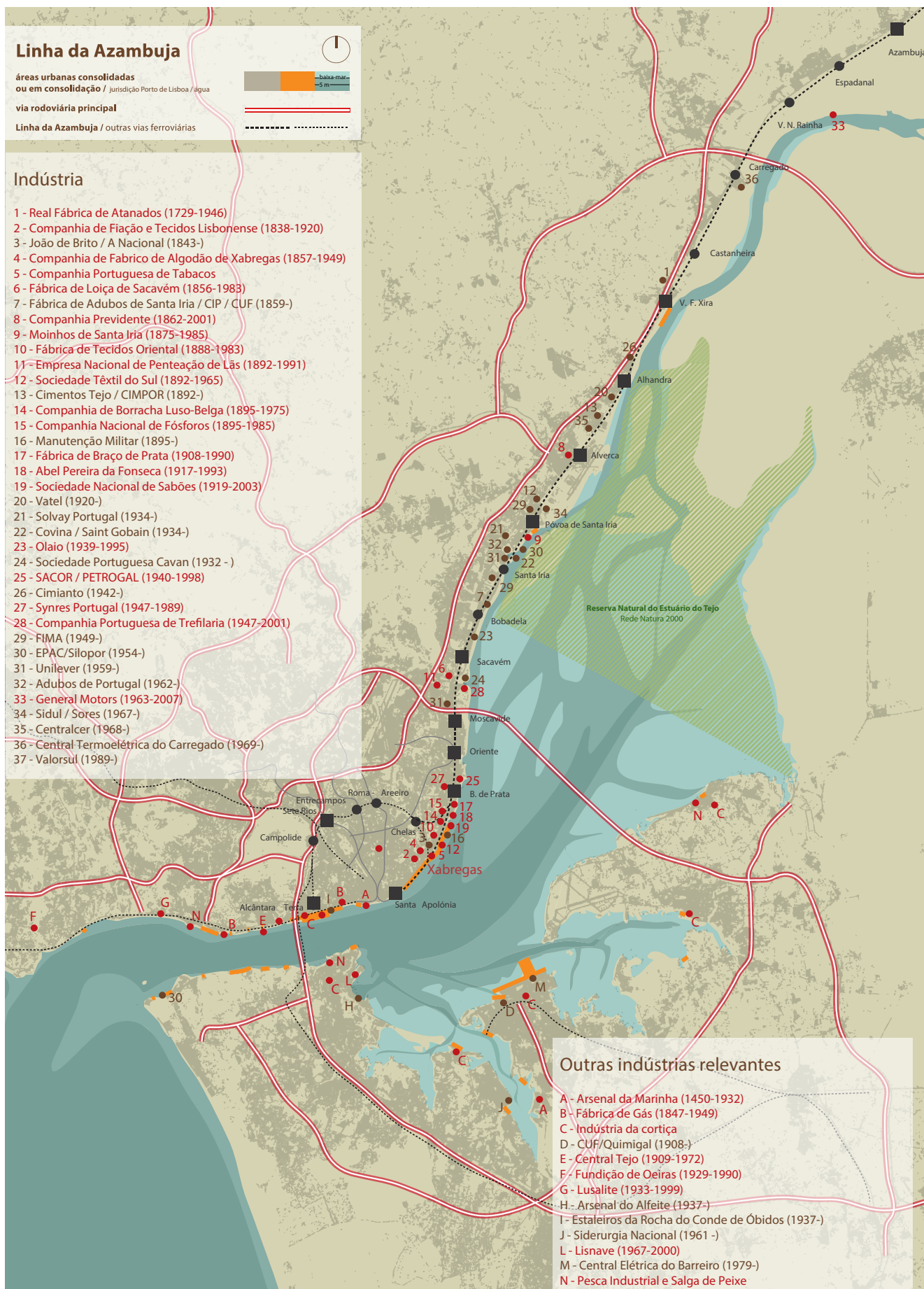


Fig.1 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho. Fonte: CML, 2012; Morgado, 2004; Custódio e Folgado ,1999.



Fig.2 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho. Fonte: Pinto, 1904-1911.



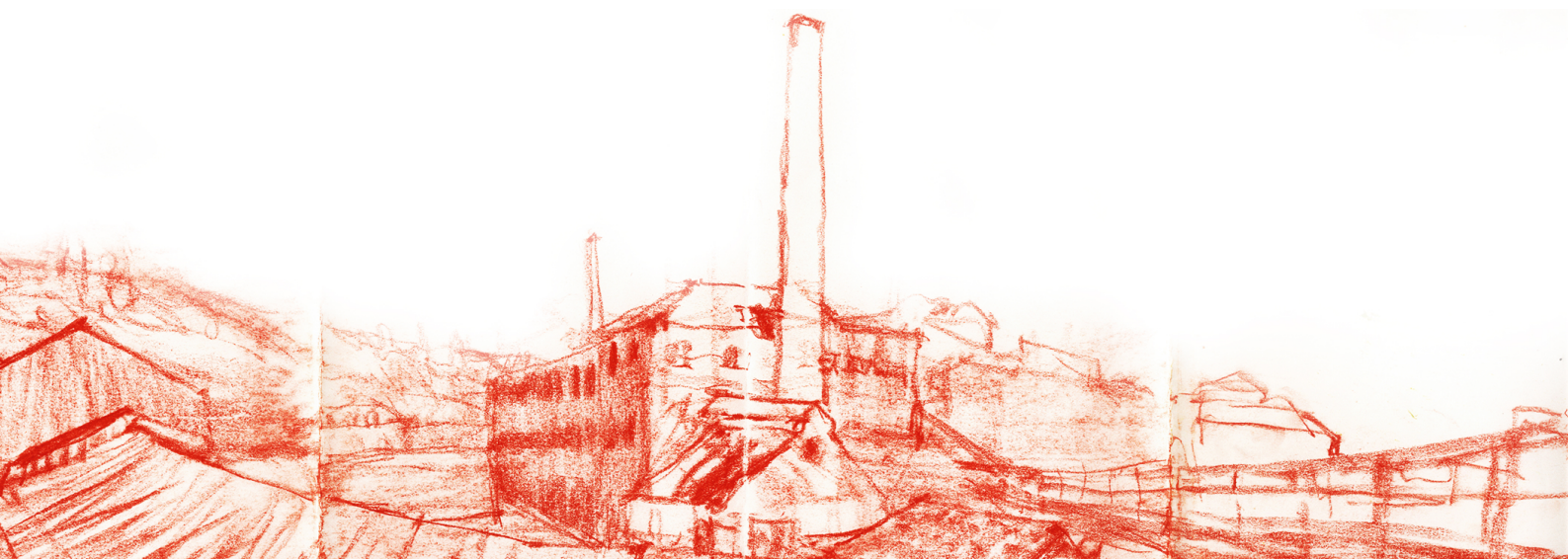
Fig.3- o vale de Chelas visto do Alto de S. João



Fig.4 - o vale de Chelas visto da Linha do Norte



Fig.5 - fachada SW da Fábrica da Samaritana



Planos e Projetos urbanos em elaboração

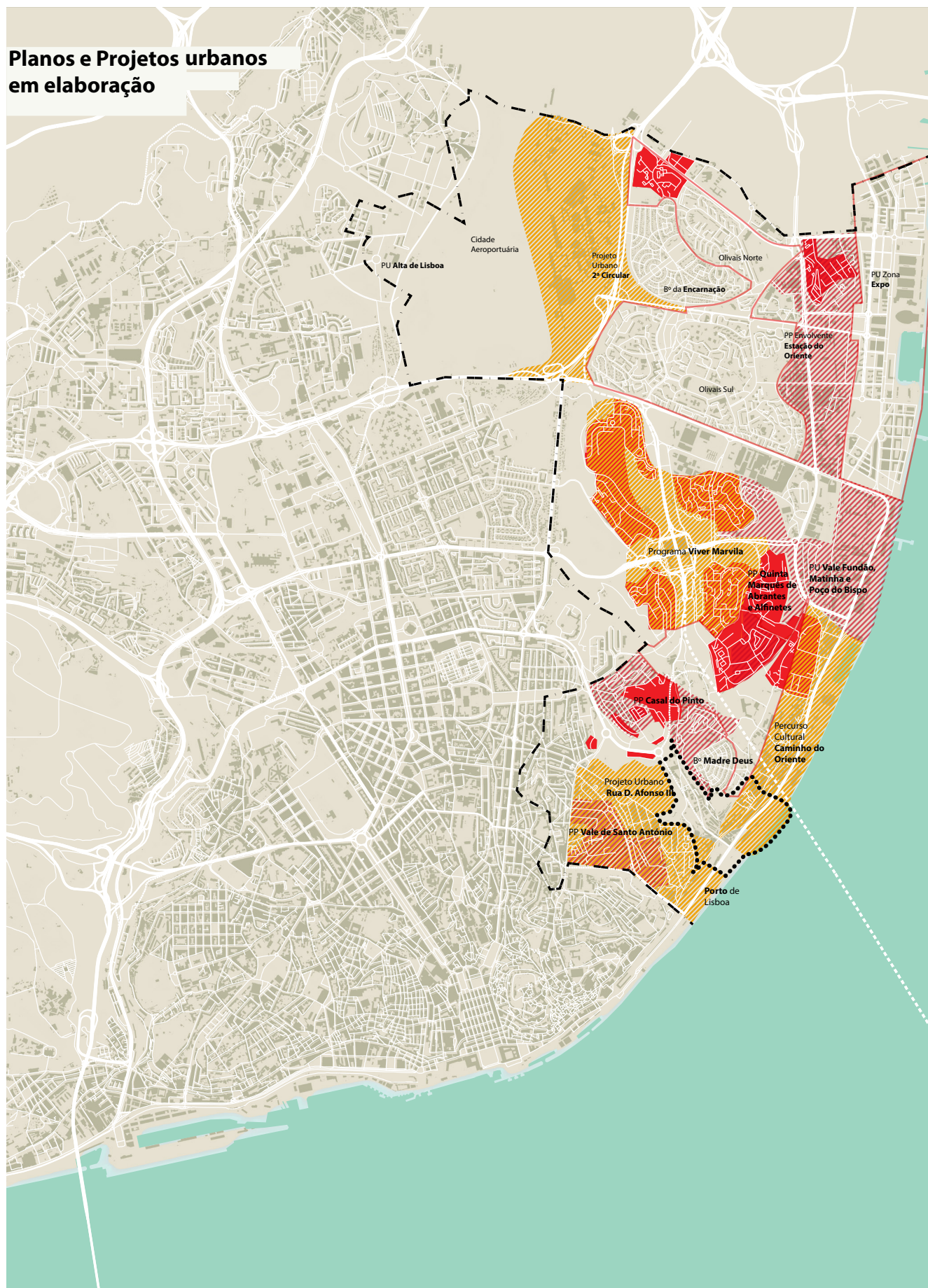


Fig. 6 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho. Fonte: CML, 2012

Planos eficazes

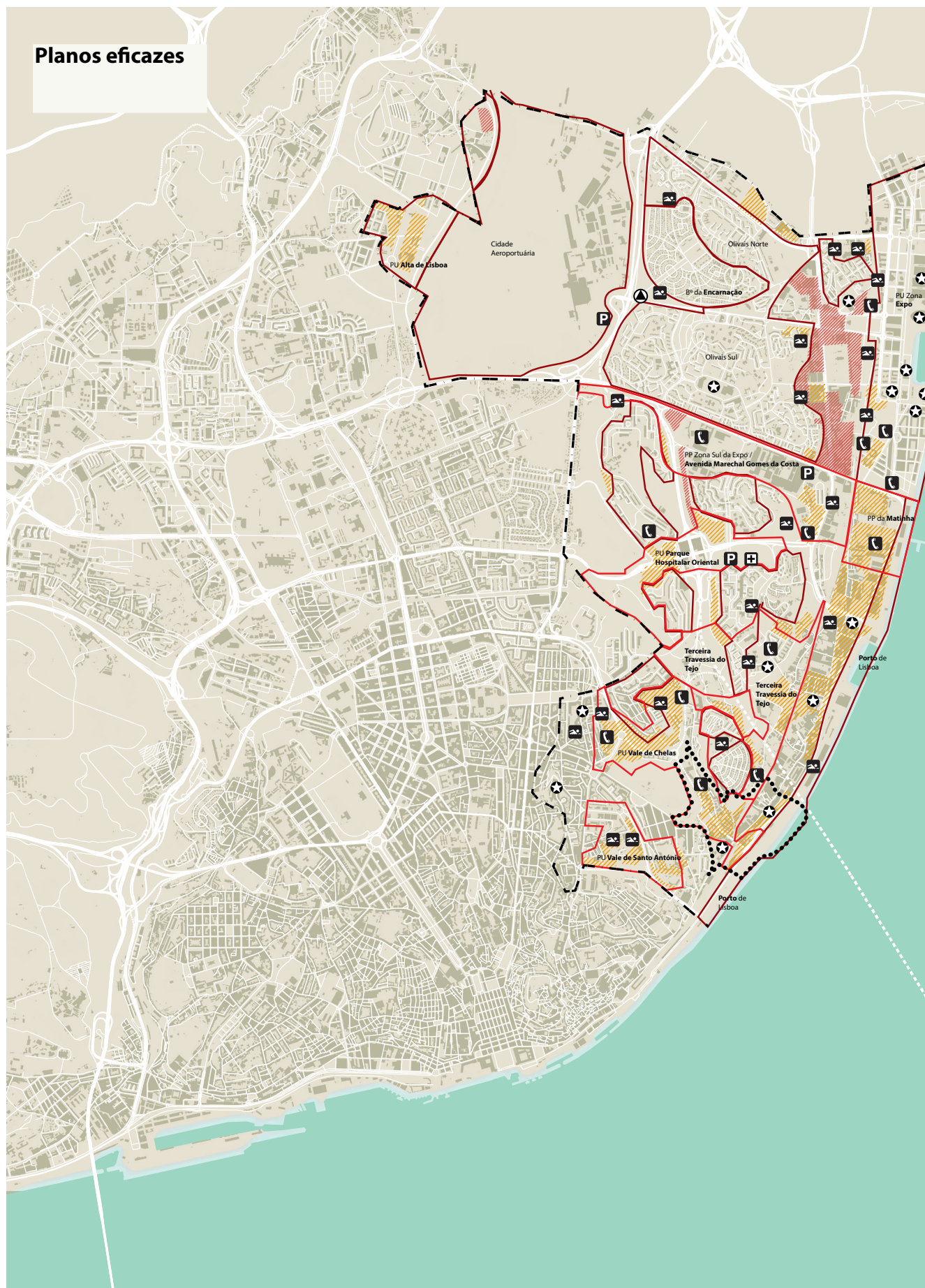


Fig. 7 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho. Fonte: CML, 2012



Fig. 8 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho. Fonte: WWW:<URL: <http://www.google.pt/maps>> [Consult. 3 Jan 2015].



Fig. 9 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho. Fonte: WWW:<URL:http://www.carris.pt/> [Consult. 3 Jan 2015]

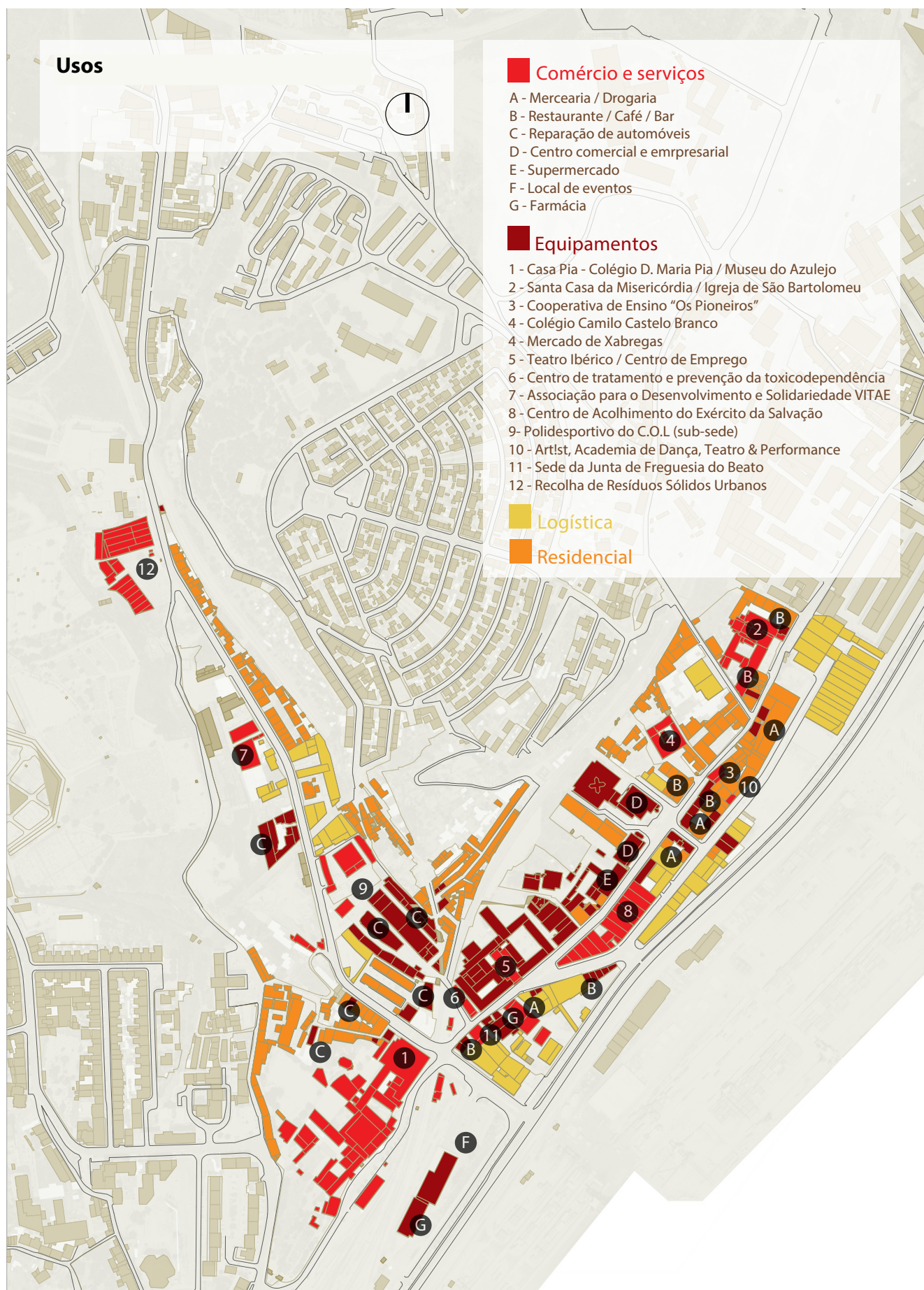


Fig. 10 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho.

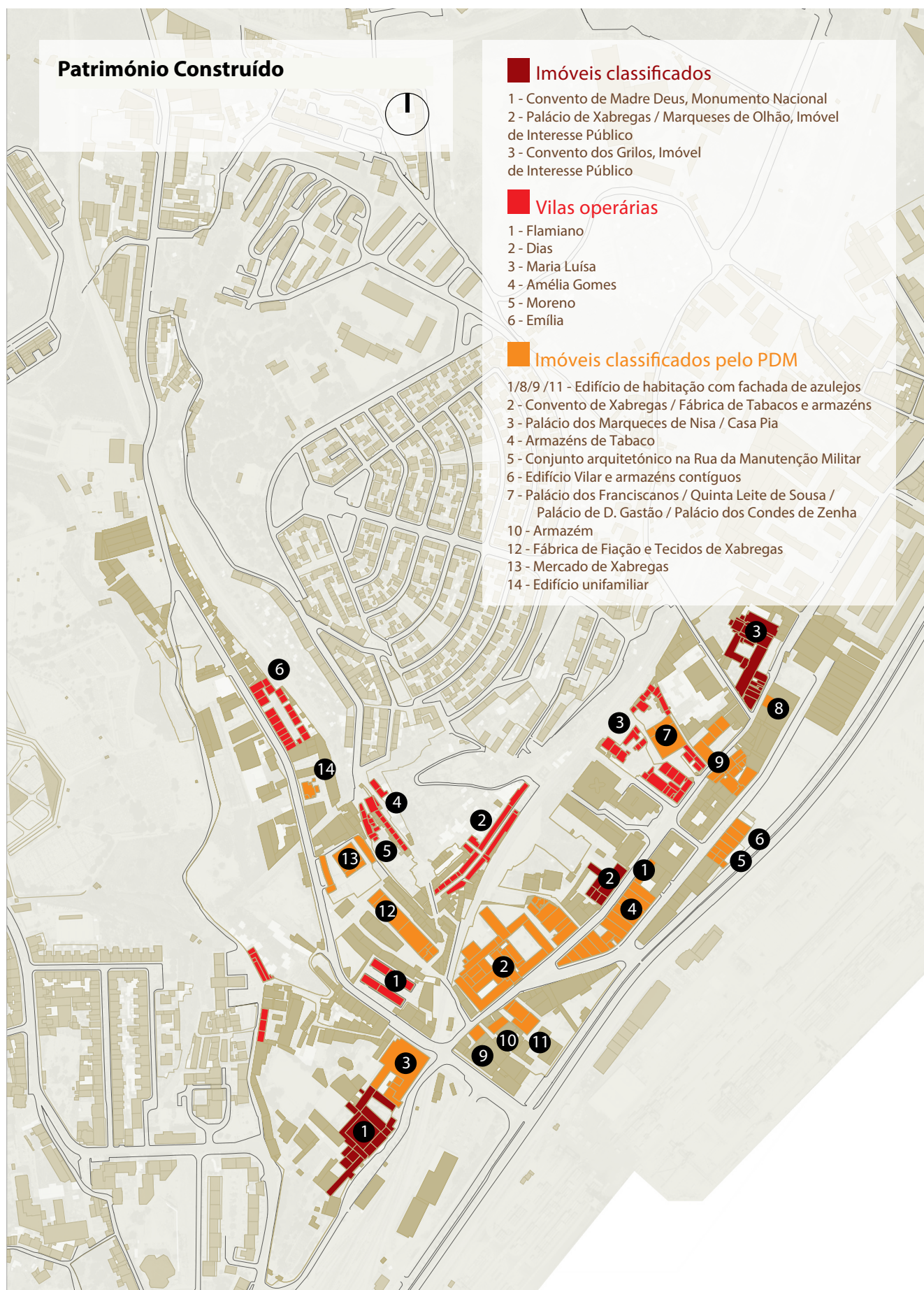


Fig. 11 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho.



Fig. 12 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho.



Fig. 13 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho.



Fig. 14 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho.



Fig. 15 - Esta imagem destina-se exclusivamente ao presente trabalho. Fonte: CML, 2012.

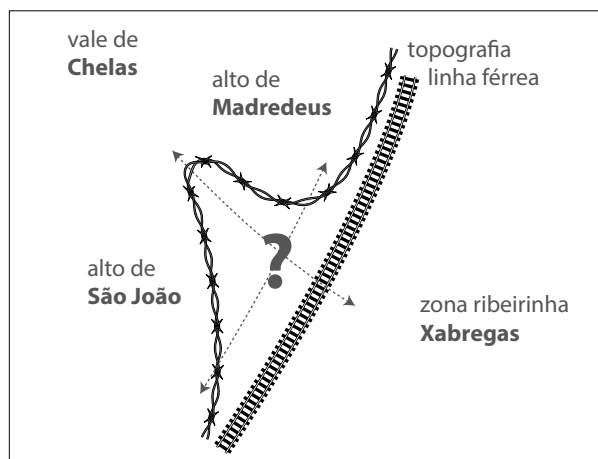


Fig. 18 - Manifestações contra o Autocarro da Google.

Fonte: WWW:<URL<http://www.triplepundit.com/2014/01/google-bus-protests-corporate-sustainability-issue/>> [Consult. 30 Nov 2014]



Fig. 19 - Espaços de trabalho partilhado e incubadoras de empresas em Lisboa.

Fonte: WWW:<URL: <http://portugalstartups.com/2014/11/cowork-europe-conference-in-lisbon/>> [Consult. 30 Nov 2014].

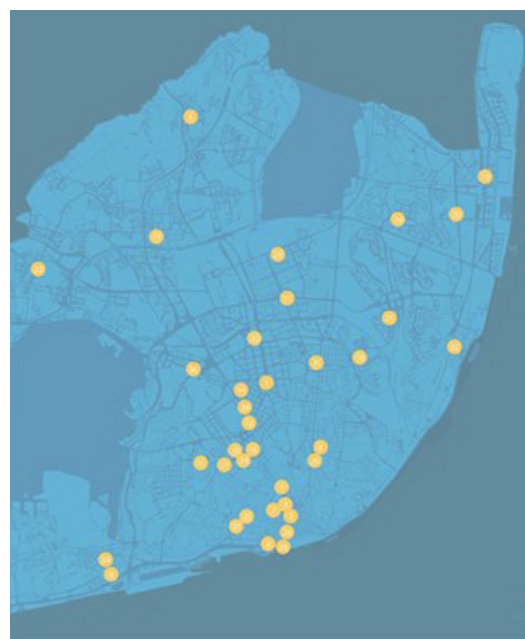


Fig. 20 - Escritórios da Google em Telavive Fonte: WWW:<URL<http://officesnapshots.com/2013/01/31/google-tel-aviv-office-design/>> [Consult. 30 Mar 2014]

Legenda

- 1 - Espaço de Trabalho
- 2 - Campo de jogos do COL
- 3 - Residências assistidas
- 4 - Futuras instalações da Ar.Co
- 5 - Habitação
- 6 - Vila Dias
- 7 - Vila Flamiano
- 8 - Hortas urbanas



Fig. 21 - planta geral da proposta

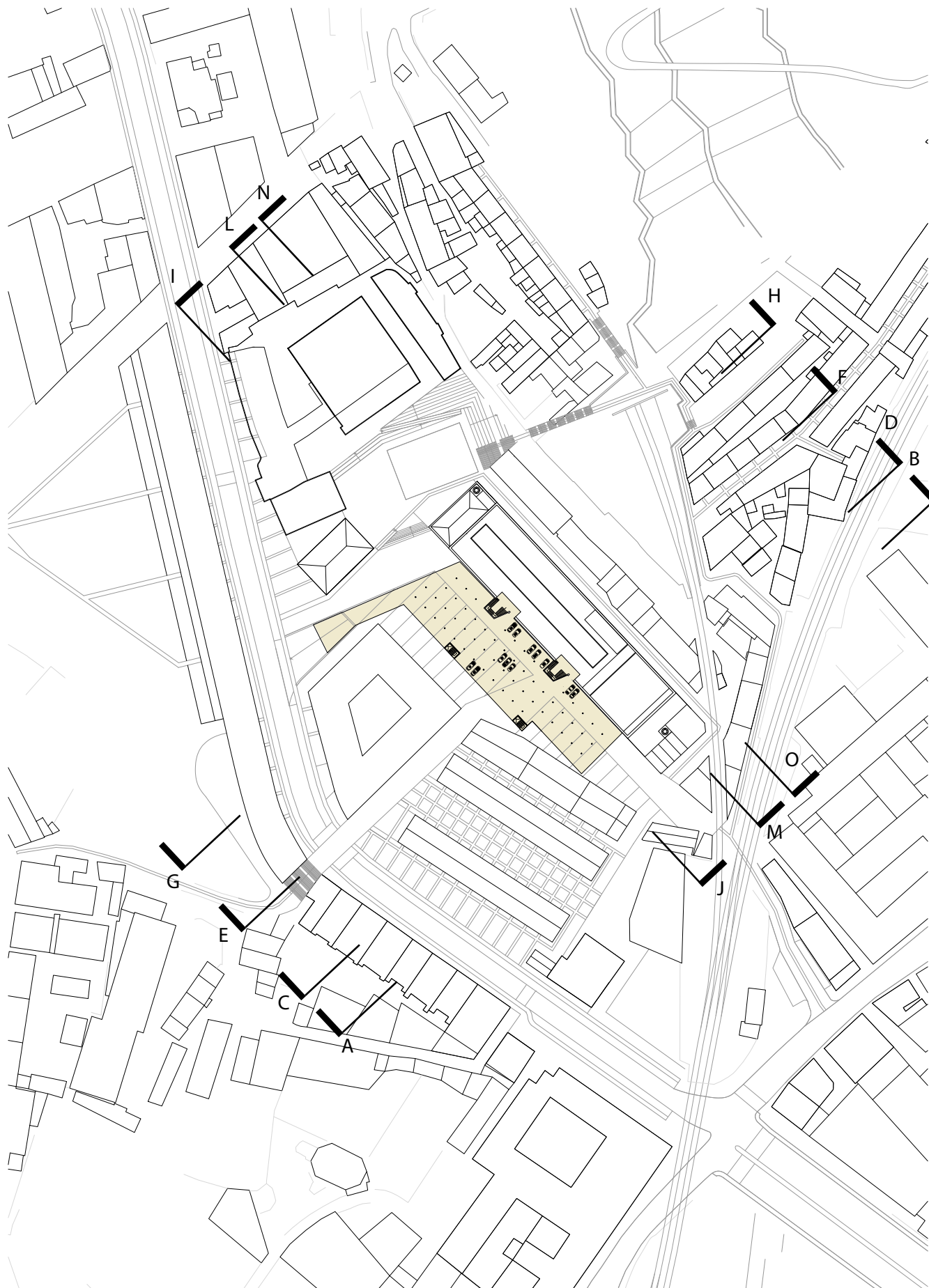


Fig. 22 - planta da garagem

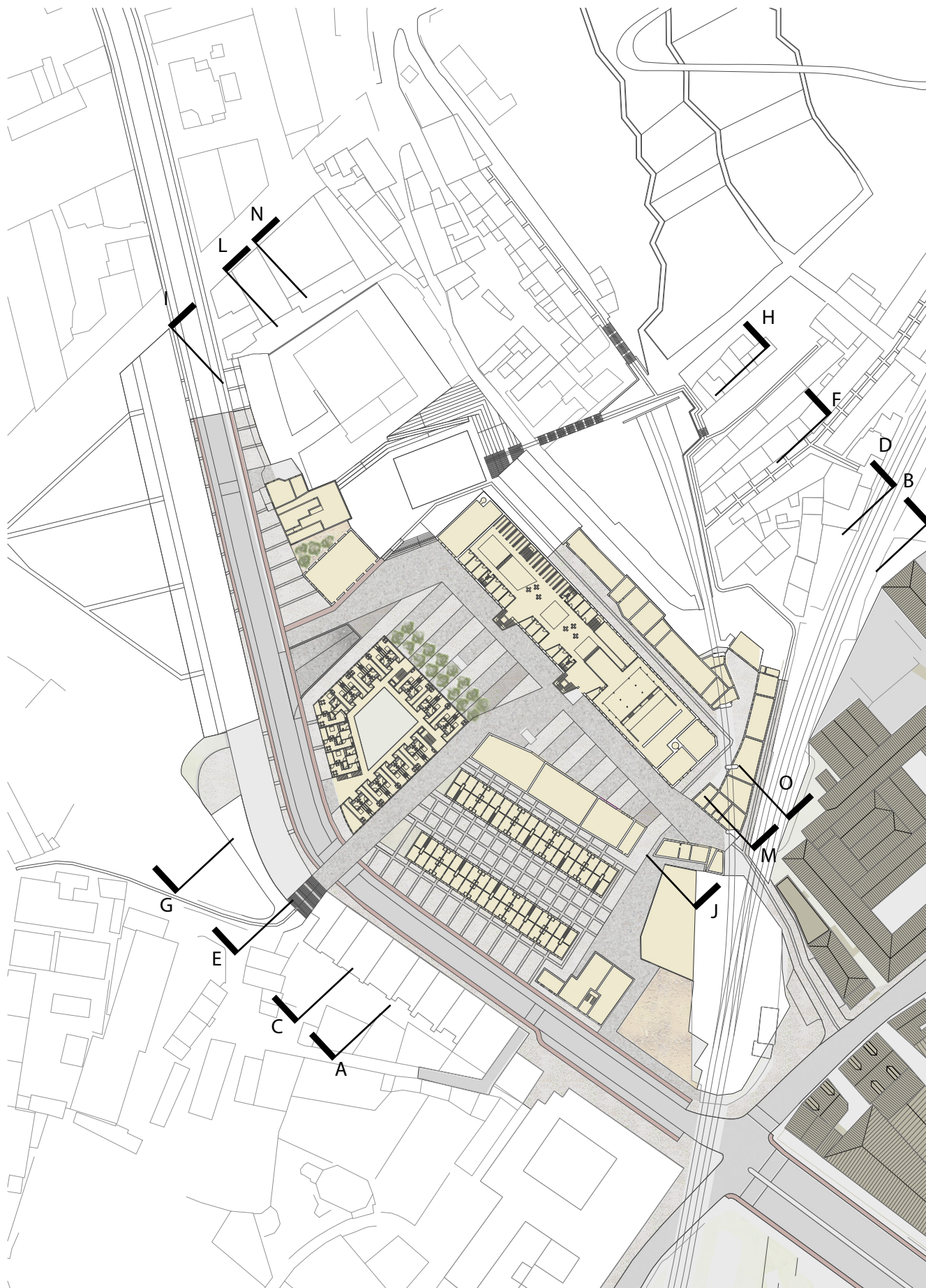


Fig. 23 - planta do nível térreo

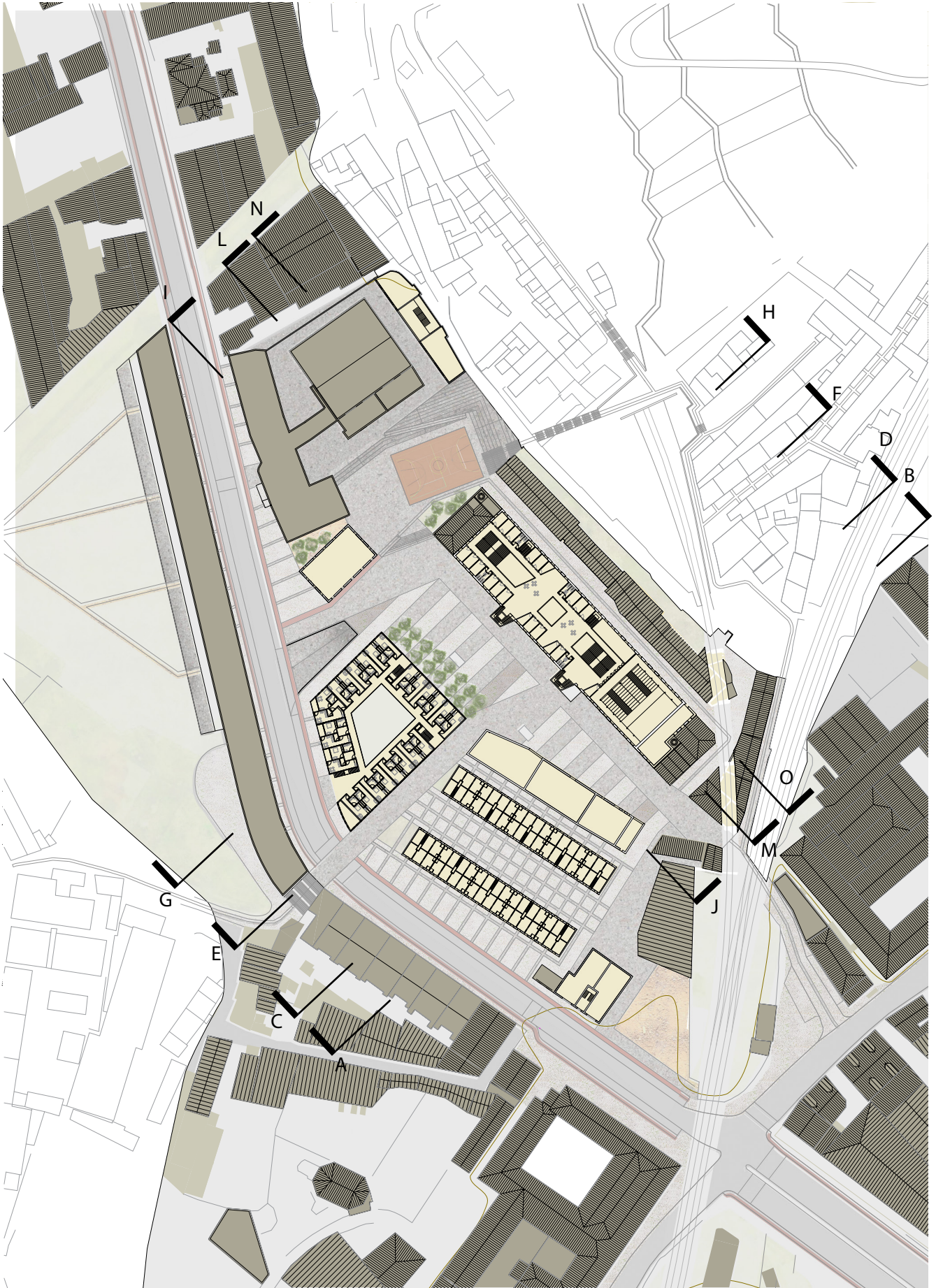


Fig. 24 - planta do segundo nível



Fig. 25 - planta do terceiro nível

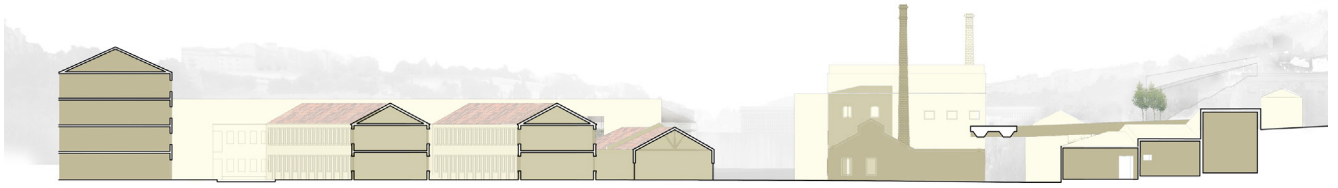


Fig. 26 - corte AB

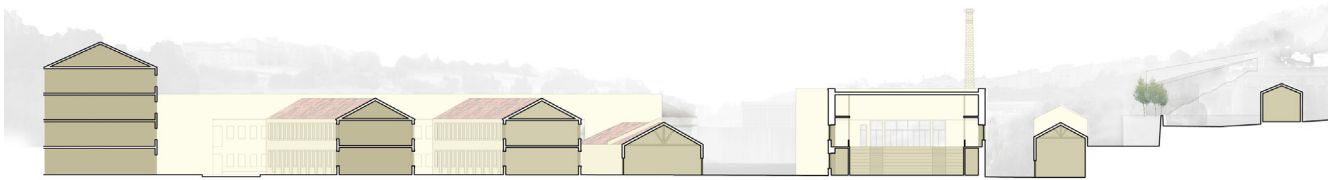


Fig. 27 - corte CD

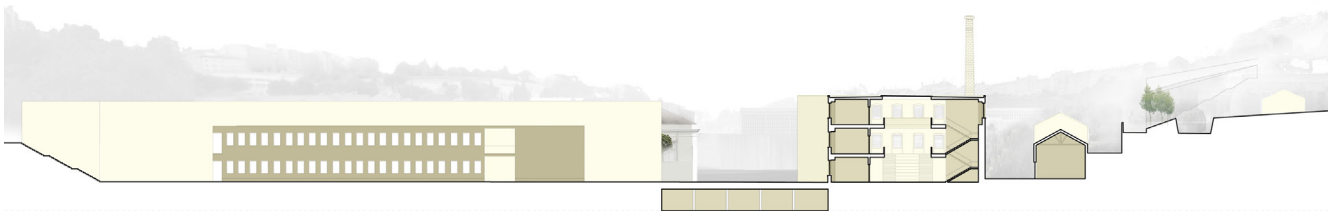


Fig. 28 - corte EF



Fig. 29 - corte GH



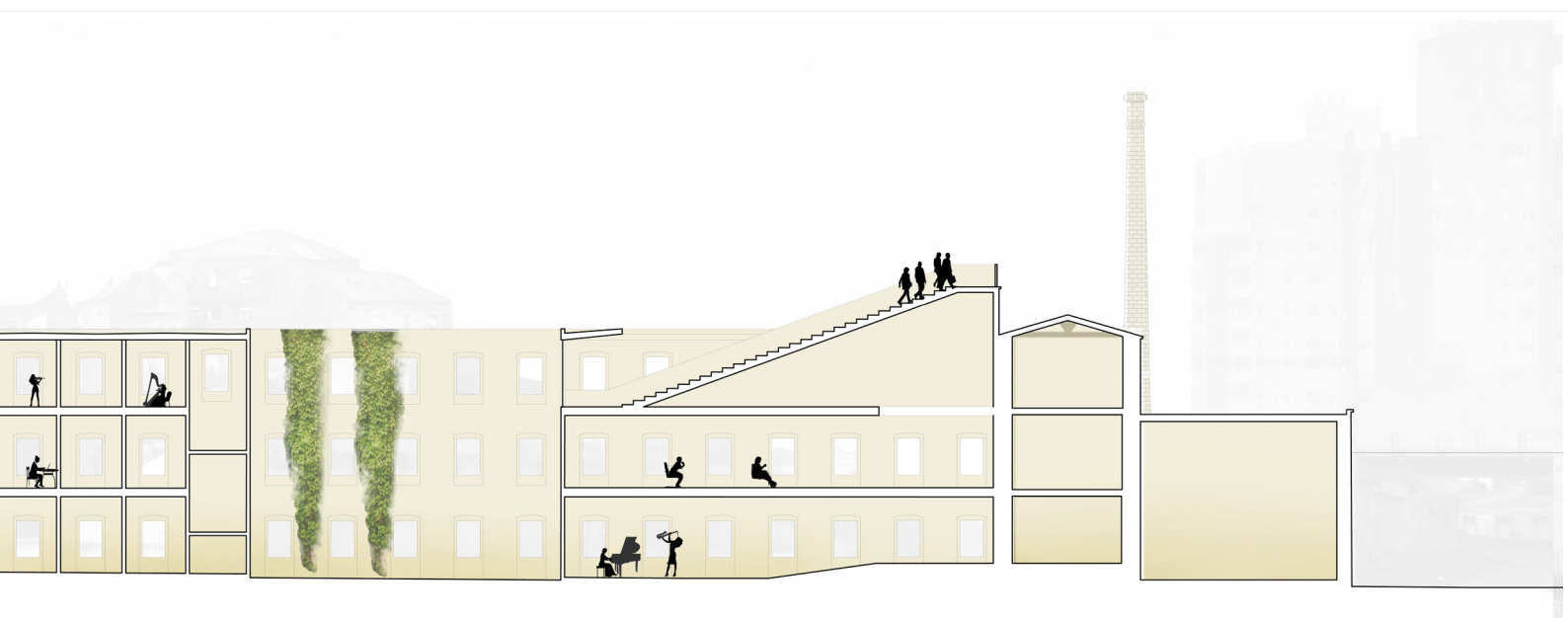
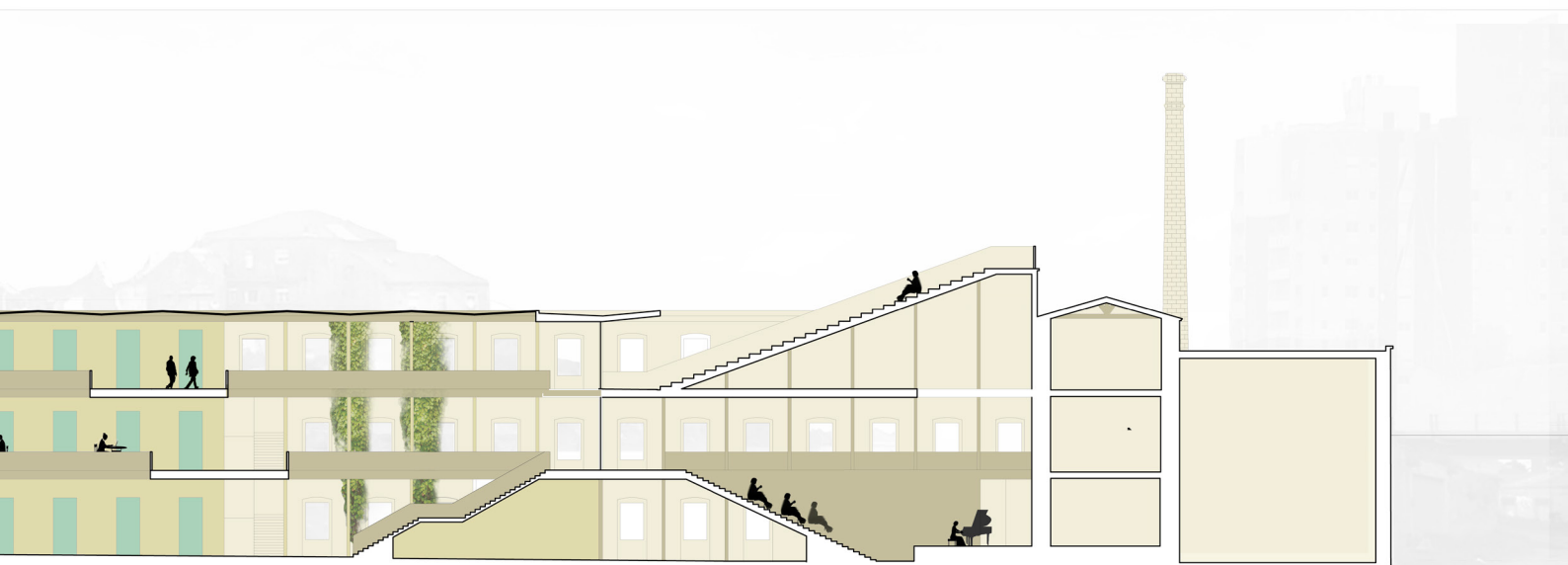
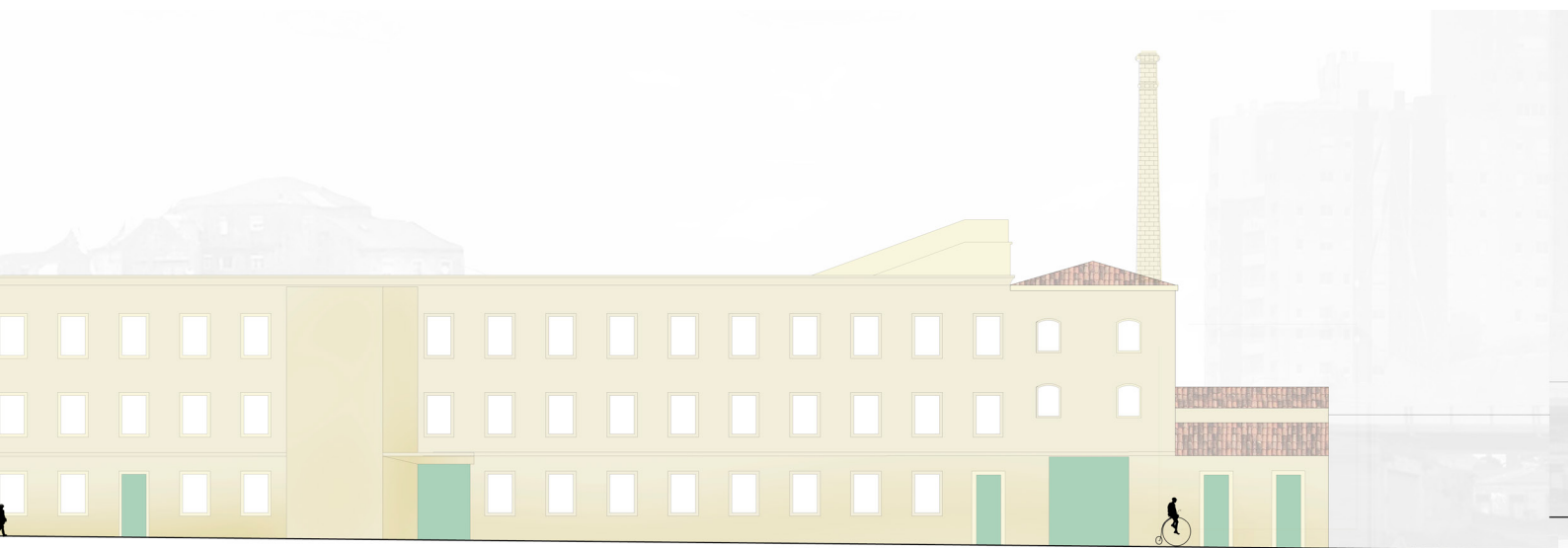
Fig. 30 - corte IJ



Fig. 31 - corte LM



Fig. 32 - corte NO



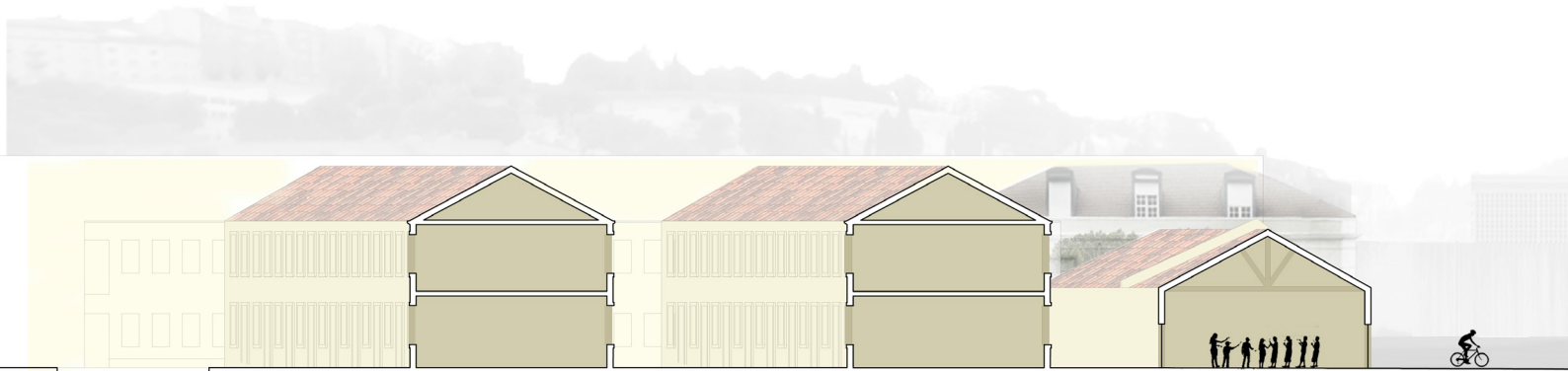


Fig. 33 - corte CD



Fig. 34 - corte EF

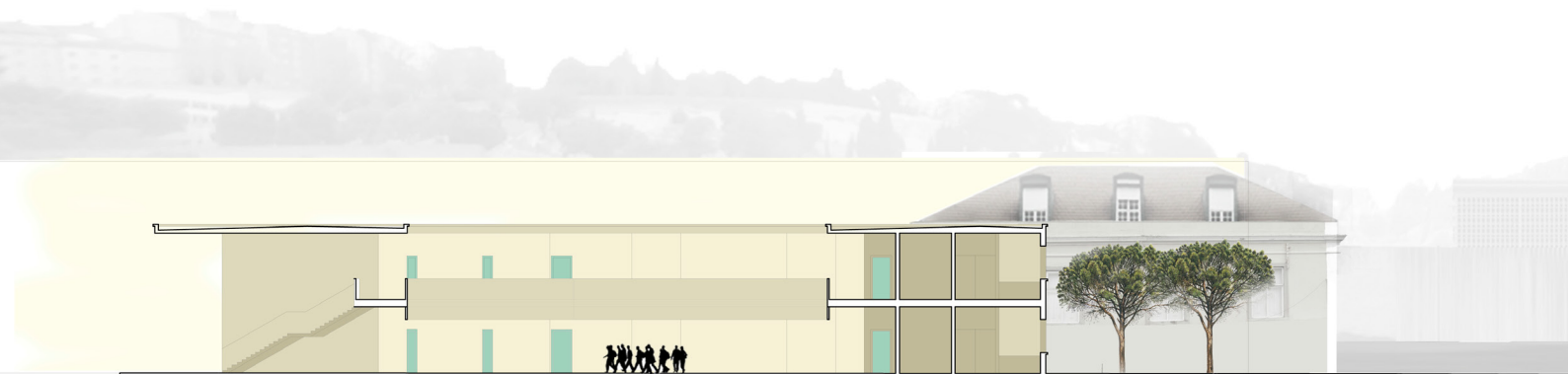


Fig. 35 - corte GH

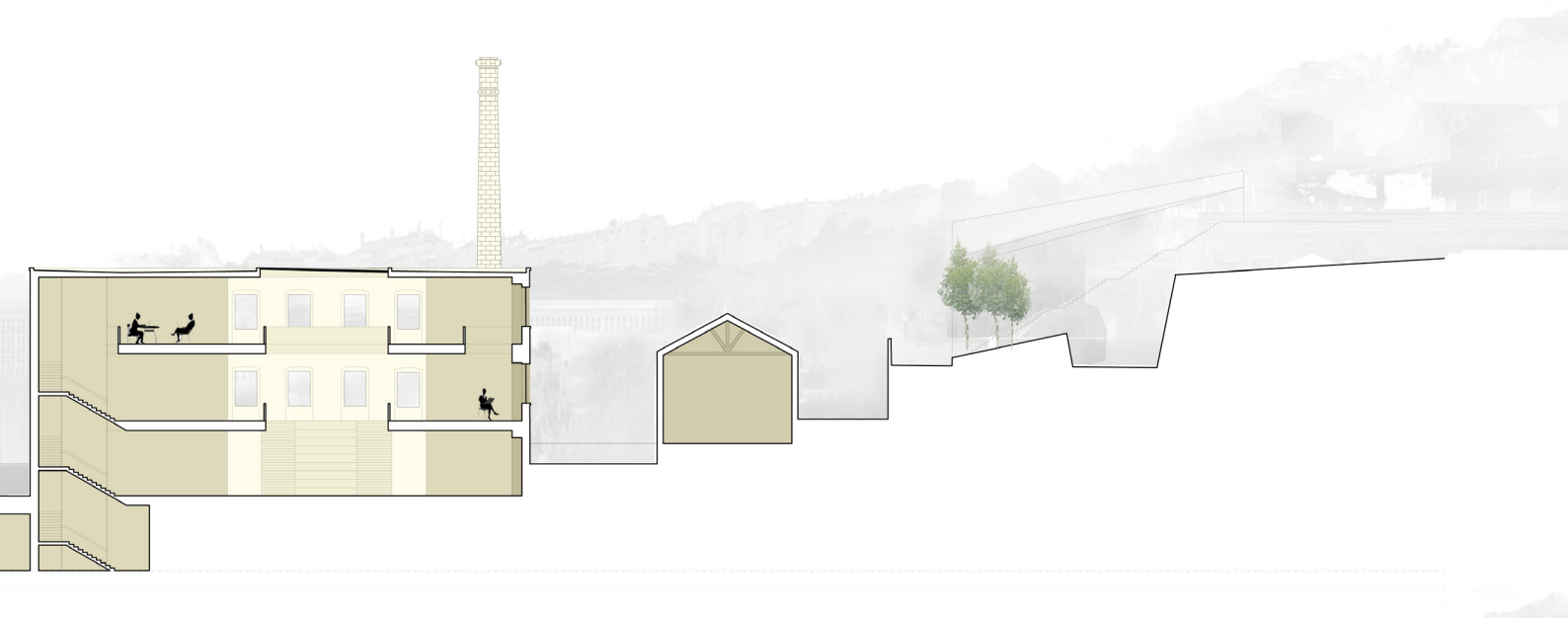
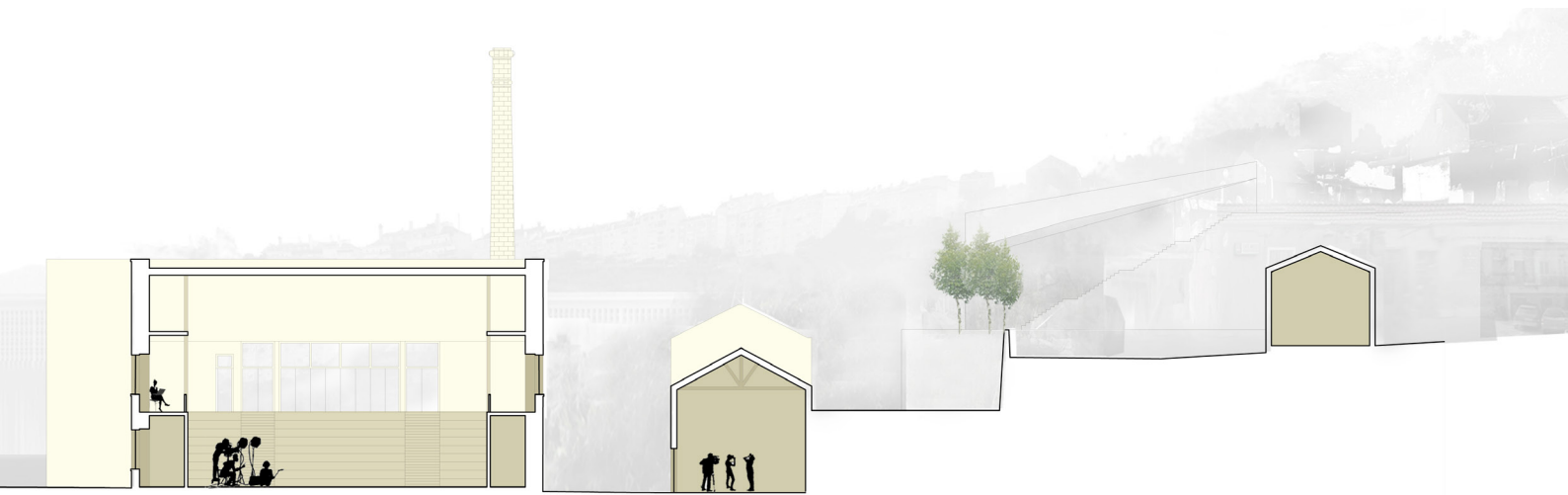


Fig. 36 - vista do Beco da Amorosa sobre a zona intervencionada



Fig. 37 - campo do COL

Fig. 38 - espaço exterior na Vila Dias



Fig. 39 - fotomontagem da Vila Dias



Fig. 40 - a praça do recinto da antiga fábrica

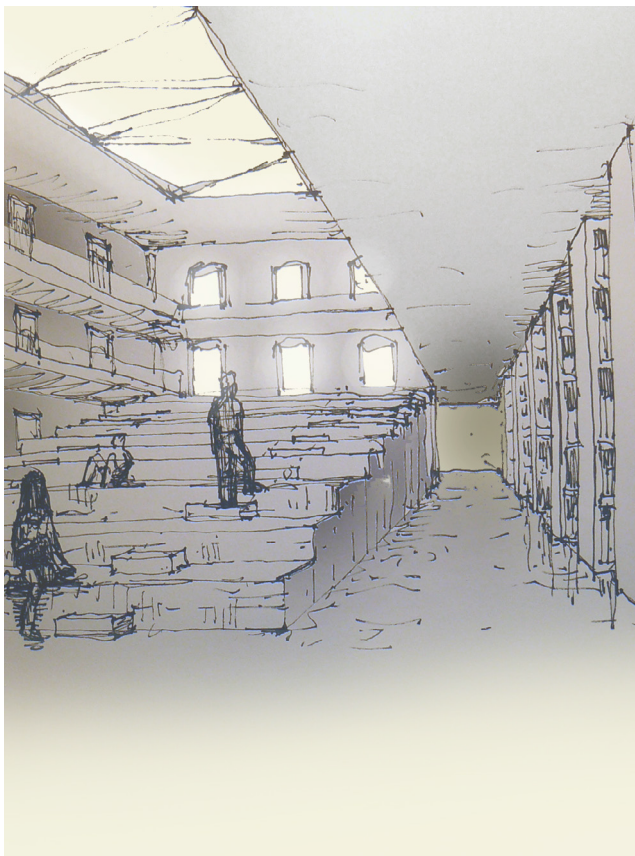


Fig. 41 - espaço de leitura no Espaço de Trabalho



Fig. 42 - espaço de convívio no Espaço de Trabalho

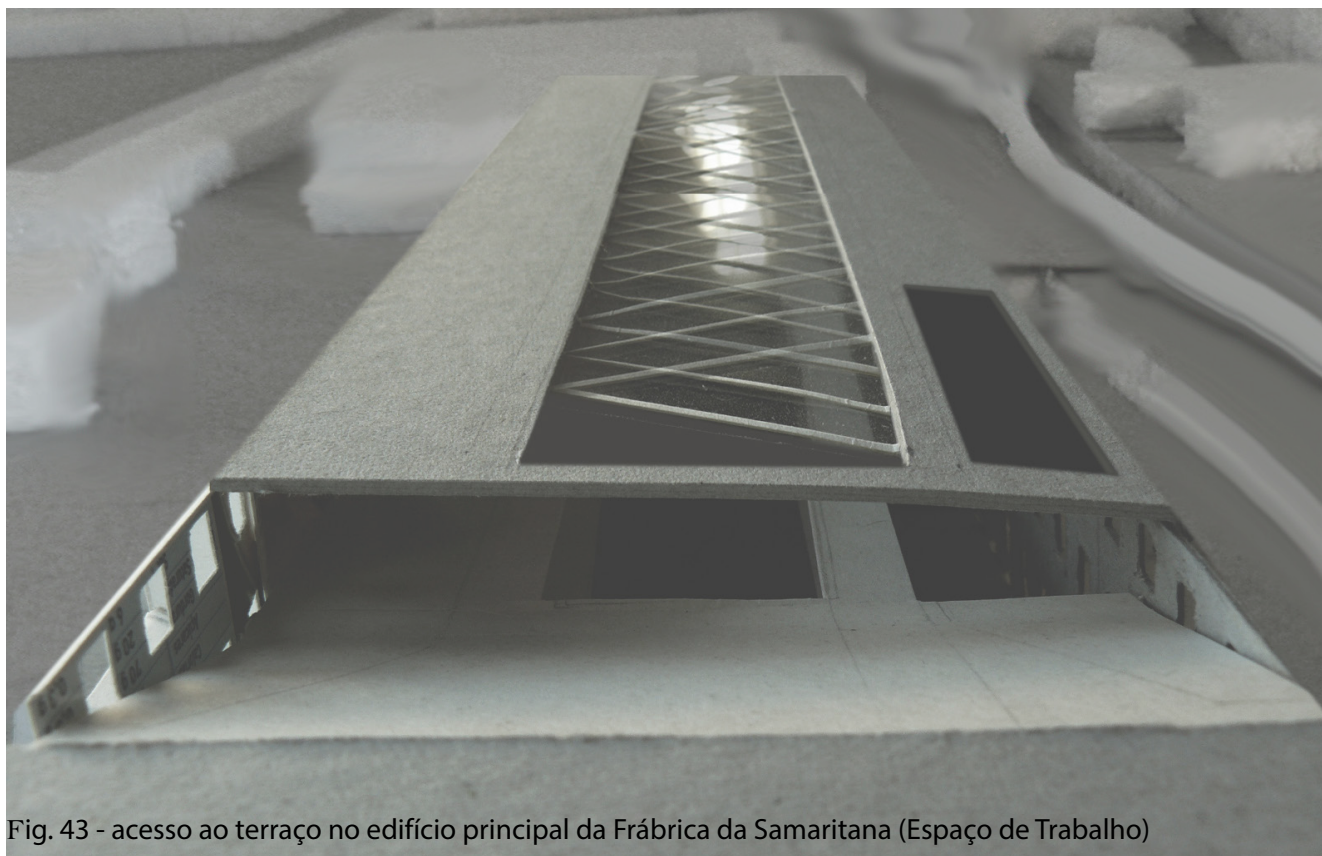


Fig. 43 - acesso ao terraço no edifício principal da Frábrica da Samaritana (Espaço de Trabalho)



Figs. 44 e 45 - a nave